

Санкт-Петербургский государственный университет

Скудицкая Мария Витальевна

Выпускная квалификационная работа

«Информационные» существенные условия гражданско-правовых договоров на примере положений статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 48 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

Уровень образования: магистратура

Направление подготовки 40.04.01 «Юриспруденция»

Основная образовательная программа ВМ.5743. «Гражданское право, семейное право»

Научный руководитель:

доцент, кандидат

юридических наук

Александрова Мария Александровна

Санкт-Петербург

2021 год

Оглавление

Введение	3
Глава 1. «Информационные» условия в договоре продажи жилого помещения	10
§1. Сфера применения и правовая природа положений п.1 ст.558 ГК РФ ..	10
§2. Основные подходы судебной практики к оценке несоблюдения требований, установленных п.1 ст.558 ГК РФ	13
§3. Наиболее вероятные «бенефициары» защитного механизма, предусмотренного п.1 ст.558 ГК РФ	18
§4. Общая оценка анализируемой нормы и альтернативные защитные механизмы, установленные законодательством.....	32
Глава 2. «Информационные» условия в договорах о распоряжении объектами культурного наследия	44
§1. Понятие охранного обязательства, его правовая природа и содержание	44
§2. Последствия несоответствия договора требованиям п. 7,10 ст. 48 Закона об ОКН.....	52
§3. Субъекты, обязанные выполнять требования по сохранению объекта культурного наследия	57
§4. Субъекты, вчиняющие реституционные требования по пунктам 7,10 статьи 48 Закона об ОКН.....	58
§5. Общая оценка анализируемой нормы и альтернативные защитные механизмы, установленные законодательством.....	67
Заключение	76
Использованные источники и литература	78

Введение

Существенными условиями договора являются те условия, которые выражают природу договора – характерные черты соответствующего договорного типа, без согласования которых договор невозможно исполнить¹. В юридической литературе отмечается, что существенными условиями признаются условия, которые необходимы и достаточны для заключения договора².

Последствием несогласования существенных условий является признание договора незаключенным (пункт 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)).

В доктрине гражданского права договор как правовое явление рассматривается в трех разных аспектах³:

1. Договор как юридический факт (сделка), который порождает правоотношение;
2. Договор как документ, то есть определенный текст, состоящий из прописанных в нем пунктов;
3. Договор как обязательственное правоотношение, порождаемое юридическим фактом⁴.

В литературе выделяются различные подходы к тому, для какого из трех аспектов договора имеет значение вопрос о существенных условиях.

Некоторые исследователи считают, что существенные условия включаются в содержание договора, понимаемого в качестве сделки⁵. Другие отмечают, что исследование существенных условий договора предполагает анализ договора-правоотношения, поскольку договор-сделка представляет

¹Степанова И.Е. Существенные условия договора: проблемы законодательства // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2007. N7. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

²Гражданское право: учебник. Ч. 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 1996. С. 432-434.

³Гражданское право: учебник. Ч.1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. С.14; Иоффе О.С. Обязательственное право. Избранные труды: в 4 т. Т.3. СПб., 2004. С. 26.

⁴Витрянский В.В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2002. N5. С.139.

⁵Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. М., 2001. С. 302; Российское гражданское право. Обязательственное право. Учебник: в 2 т. Т.2 / Отв. ред. Е.А. Суханова. М., 2015. С. 147 - 148; Гражданское право: учебник: В 2 т. Т.1 / Под ред. Б.М. Гонгало. М., 2017. С. 163 – 164.

собой юридический факт, который в принципе не может иметь собственного содержания⁶. Существует также мнение, что существенные условия не имеют прямого отношения ни к одному из аспектов понятия договора, а имеют значение на стадии заключения договора - ими определяется специфика будущего договорного обязательства⁷.

Как представляется, существенными условиями являются те условия, которые необходимы именно для того, чтобы договор-сделка, из которого возникнет правоотношение, был признан заключенным, следовательно, из него возникло обязательственное правоотношение. Соответственно, наиболее верной кажется позиция исследователей, полагающих, что согласование существенных условий является условием возникновения договора и как сделки и как правоотношения.

Таким образом, существенные условия представляют собой такие условия, согласование которых необходимо для возникновения договорных правоотношений. Без определения в договоре существенных условий договор не существует ни как сделка, ни как правоотношение, а его исполнение будет невозможно.

Тем не менее, в ряде случаев, для отдельных договорных видов законодатель закрепил в качестве существенных условий такие конструкции, которые абсолютно не вписываются в концепцию существенных условий.

Примеров закрепления в законодательстве таких специфических существенных условий множество.

Так, статья 10 Федерального закона «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» от 24.11.1996 N 132-ФЗ» (далее – Закон N 132) предусматривает двенадцать существенных условий договора о реализации туристского продукта. Большинство существенных условий из

⁶ Витрянский В.В. Указ. соч. С. 139.

⁷ Груздев В.В. Существенные условия договора и последствия их несогласования сторонами // Журнал российского права. 2019. N10. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

данного перечня абсолютно не соответствует природе существенности⁸. Так, в качестве существенных, законодатель назвал такие условия, как реквизиты туроператора и туриста (адрес, наименование и т.д.)⁹, права, обязанности и ответственность сторон¹⁰, условия изменения и расторжения договора, условия о финансовых гарантиях¹¹. Законодатель, устанавливая перечень существенных условий для договора о реализации туристского продукта, включил туда не только условия, являющиеся необходимыми и достаточными для заключения договора в смысле юридического факта, способного породить взаимные субъективные права и юридические обязанности, а всю совокупность реквизитов, которые только можно включить в конструкцию гражданско-правового договора¹².

Пункт 2 статьи 9 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) содержит в себе норму, согласно которой в договоре об ипотеке должно быть указано наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировавшего право залогодателя, в силу которого ему принадлежит имущество, являющееся

⁸ Исследователями отмечается, что существенные условия, установленные в статье 10 Закона N 132 можно разделить на 1) условия, содержание которых можно определить только посредством согласования сторонами условий договора; 2) условия, содержание которых определяются иными нормами закона и (или) иных нормативных правовых актов. Первая группа условий может быть признана в качестве существенных, вторая - однозначно нет (см. Вольвач Я.В. Существенные условия договора оказания услуг по туристскому обслуживанию). Вторую группу условий следует относить к обычным условиям гражданско-правового договора, указанные условия обладают специфической общей характеристикой – они автоматически вступают в действие при заключении договора в силу их закрепления в императивных или диспозитивных нормах, соответственно у сторон нет необходимости согласовывать такие условия (см. Завьялова С.В. Проблемы гражданско-правового регулирования туристской деятельности в Российской Федерации).

⁹ Указывать в качестве существенных условий реквизиты туроператора и туриста (адрес, наименование и т.д.) представляется абсолютно излишним, так как это информация о сторонах договора, а не условие, о котором стороны договариваются.

¹⁰ Указание в качестве существенного условия на «права, обязанности и ответственность сторон» также представляется весьма странным. Содержание любого договора представляет собой ряд прав и обязанностей сторон по отношению друг к другу, что прямо закреплено в пункте 1 статьи 420 ГК РФ.

¹¹ Условия изменения и расторжения договора установлены в статье 452 ГК РФ, сведения о порядке и сроках предъявления претензии установлены в статье 10 Закона N 132, порядок возмещения убытков определен также в статьях 28-31 Закона о защите прав потребителей, условия о финансовых гарантиях подробно регламентированы в статьях 4.1, 11.6, 17.1, 17.2, 17.4 Закона N 132.

¹² Завьялова С.В. Проблемы гражданско-правового регулирования туристской деятельности в Российской Федерации: монография. М., 2016. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

предметом ипотеки¹³. Указание в договоре на наименование государственного органа, который зарегистрировал права, является не договорным условием, а информацией, о которой договориться невозможно. И уж тем более такая информация не может представлять собой существенное условие. В доктрине также отмечается абсурдность понимания такого условия как существенного¹⁴.

Пункт 5 статьи 13 Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» также определяет в качестве существенных условий права и обязанности сторон по договору, ответственность в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств по договору водоснабжения, порядок урегулирования разногласий, возникающих между сторонами по договору¹⁵.

Пункт 8 статьи 15 Федерального закона от 27 июля 2010 N 190-ФЗ «О теплоснабжении» устанавливает семь существенных условий договора теплоснабжения. Некоторые из перечисленных в законе условий устанавливают обязанности сторон, которые определяются требованиями технических регламентов и правилами организации теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации (в частности, обязанность обеспечить надежность теплоснабжения). Данная обязанность является императивной, устанавливается актом органа государственной

¹³ Был найден один судебный акт, где залогодатель пытался признать ничтожным договор в силу не указания в нем наименования органа, осуществляющего государственную регистрацию права. Суд первой инстанции (Определение Рязанского областного суда от 01.09.2010 N 33-1532) отказал в удовлетворении требований и указал на то, что право собственности залогодателя зарегистрировано в компетентных органах по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданного 23 сентября 2008 года. Суд кассационной инстанции (Кассационное определение Рязанского областного суда от 24.11.2010 N 33-1965) отметил, что факт не указания в договоре не указано наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировавшего это право залогодателя, не может повлечь недействительность договора.

¹⁴ Степанова И.Е. Указ. соч.

¹⁵ А.Г. Карапетов отмечает, отмечает, что законодатель просто не мог, действительно, иметь в виду, что отсутствие в договоре водоснабжения условий об ответственности или порядке урегулирования разногласий или каких-то иных подобных абсолютно второстепенных условий должно означать признание договора незаключенным. Ведь единственной жертвой подобного развития событий окажется потребитель (см. Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307 – 453 Гражданского кодекса Российской Федерации под ред. А.Г. Карапетова).

власти и не может быть отнесена к существенным условиям, которые согласуются с учетом воли сторон.

Таким образом, законодатель не всегда четко придерживается правовой концепции существенных условий при определении их перечня для отдельных договорных видов, и устанавливает в качестве таких условий абсолютно иные конструкции: императивные и диспозитивные нормы законодательства, нормы подзаконных актов, положения информационного характера.

Очевидно, что в приведенных выше примерах перечень существенных условий недопустимо расширен за счет разнообразных конструкций, которые не могут быть квалифицированы в качестве условий. Анализ всех норм, содержащих подобные «раздутые» существенные условия, представляется нецелесообразным, так как, во-первых, абсурдность некоторых положений очевидна (установление в качестве существенных условий «прав и обязанностей сторон», наименование регистрирующего органа и т.д.), а во-вторых, отсутствует обширная судебная практика по применению указанных норм.

Однако, две нормы, содержащие «информационные конструкции», именуемые в законе существенными условиями, заслуживают пристального внимания, поскольку, во-первых, представляют наибольший интерес с точки зрения целей включения таких условий в договоры, и, во-вторых, часто оказываются в фокусе судебной практики.

В первой главе работы будут рассмотрены положения пункта 1 статьи 558 ГК РФ (особенности продажи жилых помещений), согласно которому существенным условием договора продажи жилого помещения является перечень лиц, за которыми в силу закона сохраняется право пользования жилым помещением.

Во второй главе работы будут рассмотрены положения пунктов 7,10 статьи 48 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 N 73-ФЗ (далее – Закон об ОКН), согласно которым существенным

условием договора по отчуждению права собственности, владения и (или) пользования на объект культурного наследия является ссылка на охранное обязательство или на требования закона по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

Эти положения носят информационный характер – они направлены на информирование сторон договора об определенных обременениях и ограничениях, которые существуют в отношении имущества, права на которое передаются.

Указанные условия поименованы автором информационными, поскольку не являются предметом согласования воли сторон договора, а представляют собой уведомление стороны договора о перечне лиц, сохраняющих право пользования жилыми помещениями, и о требованиях по сохранению объекта культурного наследия.

Несмотря на то, что оба рассматриваемых положения обладают информационным характером, в пункте 1 статьи 558 ГК РФ и пунктах 7,10 статьи 48 Закона об ОКН речь идет об информации различного вида.

Понятия «обременение» и «ограничение» права собственности не тождественны.

Обременения права собственности на недвижимость представляют собой субъективные права, в том числе субъективные вещные права определенных лиц ограниченно пользоваться чужой недвижимостью¹⁶. Как верно отмечает Е.А. Суханов ограниченное право собственности является правом на чужую вещь¹⁷.

Ограничения права собственности, наоборот, устанавливаются в отношении неопределенного круга лиц, в публичном интересе и определяют пределы допустимого использования имущества собственником или иным законным владельцем. В качестве ограничений права собственности можно выделить: запреты на совершение определенных действий на (в) своем

¹⁶ Краснова Т.С. Автономия воли и ее ограничения в сервитутном праве: монография. М., 2020. С.34.

¹⁷ Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т.1 / Отв. ред. Е.А. Суханова. М., 2011. С. 588.

имуществе; правила совершения определенных действий в отношении имущества; обязанности совершения определенных действий в отношении имущества¹⁸.

В норме пункта 1 статьи 558 ГК РФ речь идет об информации относительно наличия обременений права собственности правами третьих лиц, в пунктах 7,10 статьи 48 Закона об ОКН об информации относительно установленных ограничений права собственности в публичном интересе.

Цели настоящей работы следующие:

1.Выявление практических проблем, возникающих в связи с закреплением законодателем в качестве существенных условий обозначенных положений;

2. Выявление истинной правовой природы обозначенных положений;

3. Выявление воли законодателя при расширении перечня существенных условий, рассмотрения вопроса о том для защиты чьих интересов законодатель расширил перечень существенных условий;

4.Рассмотрение вопроса о целесообразности закрепления в законодательстве обозначенных положений в качестве существенных условий;

5. Сравнение положений пункта 1 статьи 558 ГК РФ, пунктов 7,10 статьи 48 Закона об ОКН с иными правовыми механизмами, установленными в законодательстве.

Основой проведенного исследования является мониторинг судебной практики арбитражных судов и судов общей юрисдикции по применению положений пункта 1 статьи 558 ГК РФ, пунктов 7,10 Закона об ОКН.

¹⁸ Краснова Т.С. Указ. соч. С. 35.

Глава 1. «Информационные» условия в договоре продажи жилого помещения

§1. Сфера применения и правовая природа положений п.1 ст.558 ГК РФ

Согласно пункту 1 статьи 558 ГК РФ, существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Прежде всего рассмотрим вопрос о том, в каких именно ситуациях за лицами может сохраняться право пользования жилым помещением в силу закона. Необходимо отметить, что в норме четко указано на сохранение права пользования именно в силу закона.

В подавляющем большинстве проанализированных судебных актов, рассмотрены ситуации, где бессрочное право пользования сохраняется за членами семьи собственника, который приобрел жилое помещение в порядке приватизации, а члены семьи отказались от участия в приватизации в его пользу.

Бессрочное право пользование членов семьи собственника, приватизировавшего помещение, установлено статьей 19 Федерального закона от 29.12.2004 г. N 189 «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие ЖК РФ), согласно которой действие положений части 4 статьи 31 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ) об утрате права пользования жилым помещением собственника бывшими членами его семьи не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. Также норма применима в тех ситуациях, когда право бессрочного пользования

сохраняется за членами семьи гражданина – нанимателя, которому помещение было передано по договору социального найма¹⁹ (статья 69 ЖК РФ) или же право бессрочного пользования принадлежит членам семьи собственника жилого помещения в Жилищно-строительном кооперативе (ЖСК)²⁰. Право бессрочного пользования членов семьи собственника жилого помещения в ЖСК выведено судебной практикой на основании применения по аналогии статьи 19 Закона о введении в действие ЖК РФ.

Стоит отметить, что в судебной практике встречались дела, где истцы пытались применить пункт 1 статьи 558 ГК РФ к отношениям долевой собственности. Долевые собственники требовали признать договоры купли-продажи долей в праве собственности на жилые помещения незаключенными, на том основании, что в договорах не указано на право пользования продаваемым жилым помещением таких сосособственников²¹. Суды отмечали, что пункт 1 статьи 558 ГК РФ не применим к соответствующим правоотношениям так как истцы в таких делах, наравне с ответчиками являются долевыми собственниками спорного жилого помещения, право собственности которых в установленном порядке не прекращено, право собственности истцов не связано с отчуждением ответчиками принадлежащих им долей.

Переходя к основной части анализа, прежде всего рассмотрим вопрос о том, обладает ли норма пункта 1 статьи 558 ГК РФ правовыми чертами существенных условий.

Очевидно, что норма пункта 1 статьи 558 ГК РФ не представляет собой конститутивную часть договора купли-продажи жилого помещения, так как

¹⁹ Решение от 16 ноября 2015 г. по делу N 2-430/2015 / Суздальский районный суд Владимирской области. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

²⁰ Апелляционное определение 30 мая 2016 г. по делу N33-21111/2016 / Московский городской суд; Определение от 29 января 2016 г. по делу N 33-1941/2016 / Приморский краевой суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

²¹ Апелляционное определение от 20 июня 2019 г. по делу N33-26554/2019 / Московский городской суд; Апелляционное определение от 30 сентября 2015 г. по делу N33-35780/2015 / Московский городской суд; Апелляционное определение от 20 июля 2015 г. по делу N33-25585/2015 / Московский городской суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

она не влияет на возможность его исполнения. Если представить, что в договоре не определен перечень лиц, которые сохраняют право пользования жилым помещением, то такой договор не перестанет быть договором купли-продажи, его договорный тип будет также легко определен при помощи анализа его предмета.

Право бессрочного пользования жилым помещением является ограниченным вещным правом. Характерным признаком любого ограниченного вещного права является свойство следования, то есть сохранение вещного права при смене собственника соответствующей вещи²².

Таким образом, перечень лиц, за которыми в силу закона сохраняется право пользования жилым помещением, является не условием договора, о котором стороны могут договориться, а информацией об обременениях, которую продавец обязан сообщить покупателю в силу прямого указания закона (статья 460 ГК РФ). Исследователями также отмечается, что отнесение перечня лиц, за которыми в силу закона сохраняется право пользования жилым помещением, к договорному условию абсолютно необоснованно²³.

Таким образом, законодатель включил в перечень существенных условий такое положение, которое по своей правовой природе в принципе не является договорным условием, а представляет собой определённую информацию об обременении права собственности. Стоит отметить, что несоответствие данного условия парадигме существенных договорных условий отмечается и судами. Так, в двух судебных актах²⁴ прямо указано следующее:

«Кроме того, в пункте 1 статьи 558 ГК РФ речь идет не о существенном условии договора в точном смысле ст. 432 ГК РФ. На продавца лежит обязанность предупредить покупателя о правах третьих лиц.»

²² Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т.1 / Отв. ред. Е.А. Суханова. С. 591.

²³ Тузов Д.О. Теория недействительности сделок: опыт российского права в контексте европейской правовой традиции. М. 1997. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

²⁴ Апелляционное от 24 ноября 2015 по делу N33-43652/2015 / Московский городской суд; Апелляционное определение от 10 мая 2016 N 33-10336/2016 по делу по делу N 2-953/2016 / Санкт-Петербургский городской суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

Также в одном из более ранних дел²⁵ суд отметил следующее:

«Учитывая, что сохранение права пользования помещением зависит не от воли сторон, а обязательно в силу закона, в пункте 1 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о существенном условии договора в смысле статьи 432 ГК РФ, поскольку никакой договоренности по этому поводу продавец и покупатель достигнуть не могут. Наличие или отсутствие такого указания на права лиц, сохраняющих право пользования, влиять не могут, так как не порождают его и не прекращают.

Таким образом, в статьи 558 ГК РФ, с учетом пункта 1 статьи 460 ГК РФ, речь идет не собственно о перечне лиц, в соответствии с законом сохраняющих право пользования жилым помещением, как особом самостоятельном условии договора продажи жилого помещения, а о том, что в договоре продажи жилого помещения покупатель должен явно изъять согласие принять от продавца жилое помещение, обремененное правами таких лиц (что одновременно означает необходимость обязательного предупреждения покупателя о таких правах). Следовательно, перечень третьих лиц, о котором идет речь в статье 558 ГК РФ, следует рассматривать не в качестве самостоятельного существенного условия договора продажи жилого помещения, в отсутствие которого договор следует считать незаключенным, а в качестве необходимого элемента описания предмета такого договора наряду с другими элементами, указанными в статье 554 ГК РФ.».

§2. Основные подходы судебной практики к оценке несоблюдения требований, установленных п.1 ст.558 ГК РФ

Ранее уже было отмечено, что законодатель в качестве последствия несогласования существенных условий устанавливает незаключенность договора. Тем не менее, в ходе анализа судебной практики было отмечено, что во многих делах истцы заявляют требования о признании договора, в котором

²⁵ Постановление от 11 апреля 2008 г. по делу N А08-12529/05-2-14 / Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

не согласовано условие о лицах, сохраняющих право пользования, как недействительным, так и незаключенным, или же просто заявляют требование о признании договора недействительным.

Суды, как правило, разграничивают незаключенность и недействительность.

Так, в одном из решений²⁶, истец, за которым в силу закона сохранялось право пользования жилым помещением, оспаривала вторичную сделку купли-продажи как ничтожную в силу несогласования существенных условий. Суд указал следующее:

«Разрешая требования А.Т. в части признания недействительным заключенного между Д. И Ф.С. договора купли-продажи от 25.02.2015 <...> доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, расположенное по адресу <...>, суд исходил из его незаключенности, поскольку в нарушение требований п. 1 ст. 558 ГК РФ в нем не установлен перечень лиц, за которыми в соответствии с законом сохраняется право пользования спорной квартирой.

Поскольку договор является незаключенным, суд первой инстанции правильно не усмотрел возможности применения к спорным правоотношениям правил о недействительности сделки и применении последствий их недействительности.»

В другом деле истец требовал признать договор купли-продажи ничтожным как противоречащий закону в силу неуказания в договоре лиц, сохраняющих право бессрочного пользования жилым помещением²⁸. Суд указал следующее:

«Однако несоблюдение условий, установленных п. 1 ст. 558 ГК РФ, не может быть принято в качестве юридического аспекта для оценки соответствия договора требованиям закона.

²⁶ Апелляционное определение от 05 август 2016г г. по делу N33-3014/2016 / Верховный суд Республики Карелия. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

²⁸ Апелляционное от 24 ноября 2015 по делу N33-43652/2015 / Московский городской суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

Исходя из положений части 1 статьи 432 ГК РФ, недостижение сторонами соглашения по всем существенным условиям договора, не влечет недействительности сделки, так как по смыслу ст. 168 ГК РФ недействительным может быть признан только заключенный договор.

Следовательно, при отсутствии в договоре существенных условий о предмете (обременение жилого дома правами проживающих) договор может быть признан незаключенным, что в свою очередь, влечет иные правовые последствия, а поэтому к такому договору не могут быть применены положения о реституции (ст. 167 ГК РФ).»

Аналогичная позиция отражена и в других судебных актах²⁹.

Встает вопрос: какое практическое последствие в том, что несогласование условий о лицах, сохраняющих право пользования жилым помещением, влечет за собой незаключенность, а не ничтожность в силу несоответствия закону?

Вероятно, различие заключается в том, что требование о признании сделки ничтожной, как противоречащей закону и нарушающей права третьих лиц могут заявлять такие третьи лица. В свою очередь, на незаключенность договора вправе ссылаться исключительно стороны.

Тем не менее, суды первых инстанций, отказывают в удовлетворении требований о признании сделки ничтожной не на том основании, что стороной заявлены неверно квалифицированные исковые требования, а на том основании, что само по себе неуказание в договоре на сохранение права пользования жилым помещением за истцами не нарушает их прав. Подобная позиция встречается и в судах апелляционной инстанции³⁰.

²⁹ Апелляционное определение от 11 октября 2018 г. N33-21076/2018 по делу N2-373/2017 / Санкт-Петербургский городской суд; Апелляционное определение от 20 сентября 2018 г. N33-20060/2018 по делу N2-1908/2018 / Санкт-Петербургский городской суд; Апелляционное определение от 10 мая 2016 N 33-10336/2016 по делу по делу N 2-953/2016 / Санкт-Петербургский городской суд; Постановление от 07 ноября 2008 г. N 06АП-3539/2008 по делу N A73-3163/2008-17 / Шестой арбитражный апелляционный суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

³⁰ Апелляционное определение от 26 сентября 2018 г. по делу N33-42003/2018 / Московский городской суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

Более того, выше были процитированы судебные акты, в которых отмечено, что пункт 1 статьи 558 ГК РФ говорит о существенных условиях не в смысле статьи 432 ГК РФ. Соответственно, становится совершенно непонятным, какое правовое последствие предусмотрено для случая несогласования таких условий.

Стоит отметить, что подобная путаница в судебной практике вызвана четким разграничением в российском законодательстве понятий ничтожных и незаключенных договоров. Профессор Д.О. Тузов отмечает, что это деление не имеет под собой ни теоретического, ни законодательного основания. Так, автор пишет, что недействительная сделка не отвечает предусмотренной для нее нормативной схеме и в этом смысле не существует для права, не производя связываемого с ее типом правового эффекта. Поскольку же понятию юридического факта имманентна его связь с правовым эффектом, необходимо признать, что недействительная сделка как таковая (именно как сделка) юридическим фактом не является. Таким образом «несуществованию» как автономной правовой категории не находится места в системе юридических понятий. В правовой плоскости оно совпадает и не может не совпадать с понятием недействительности, а также - с точки зрения форм порочности - с понятием ничтожности, что подтверждается всей историей этих концепций, самой логикой права и, в частности, нормативной деонтологией, иными теоретическими соображениями, законодательным материалом и практическим опытом его применения. Попытки провести разграничение несуществующих и ничтожных сделок в плоскости права приводят лишь к бесполезным теоретическим спорам, а также путанице в судебной практике³¹.

Также, были найдены дела, где суды абсолютно правильно признавали договор недействительным как сделку с пороком воли и одновременно в качестве дополнительного аргумента указывали на незаключенность

³¹ Тузов Д.О. Указ.соч.

договора³². Такие решения представляются весьма странными, так как оспоримая сделка изначально существовала как юридический факт, а незаключенный договор не может являться существующим юридическим фактом. Как представляется, ссылка на незаключенность в таких делах указана исключительно для усиления защиты прав истца, тем не менее, с точки зрения правовой логики — это абсурдно. Стоит отметить, что были найдены и решения с верной логикой³³, где суды указывали, что требования о признании сделки недействительной в силу пороков воли и признании ее незаключенной взаимоисключающие.

Стоит также выделить дело, в котором суд признал договор незаключенным в части. Между продавцом и покупателем был заключен договор купли-продажи помещений, расположенных в здании жилого общежития. Продавец обратился к покупателю с иском о признании договора незаключенным по тем основаниям, что в договоре не были согласованы предмет, цена, а также не указан перечень лиц, сохраняющих право пользования указанным помещением, о признании договора недействительным, так как дополнительное соглашение к договору не было зарегистрировано. Суд в первую очередь рассмотрел все основания для признания договора незаключенным и признал его незаключенным в части трех комнат, в которых были зарегистрированы граждане, сохраняющие право пользования помещениями. В удовлетворении остальной части исковых требований суд отказал. Данное решение представляется верным и логичным³⁴.

³² Определение от 9 апреля 2014 г. по делу N33-730 / Ивановский областной суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

³³ Апелляционное определение от 24 марта 2015 г. по делу N33-9603 / Московский городской суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

³⁴ Постановление от 21 февраля 2011 г. N Ф09-515/11-С6 по делу N А07-6376/2010 / Арбитражный суд Уральского округа. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

§3. Наиболее вероятные «бенефициары» защитного механизма, предусмотренного п.1 ст.558 ГК РФ

Следующий, наиболее важный вопрос, который необходимо рассмотреть: чьи интересы защищает рассматриваемая норма и как работает защита, предоставленная нормой на практике.

Возможно предположить три варианта применения нормы:

А) норма направлена на защиту прав третьих лиц, которые имеют право пользования жилым помещением в силу закона;

Б) норма направлена на защиту прав покупателя;

В) норма направлена на защиту прав продавца.

Ниже будут рассмотрены судебные акты, содержащие вышеперечисленные варианты толкования нормы.

Почти в каждом судебном акте, где заявителями являются третьи лица с правом пользования жилым помещением, суды отказывают в удовлетворении требований и отмечают следующие:

«В свою очередь невключение в договор перечня таких лиц с указанием на их права пользования жилым помещением, на права последних никак не влияет, равно как и они не участники сделки не в состоянии повлиять на ее совершение или условия»³⁵;

«Истец, не являясь стороной оспариваемого договора, не имеет права требовать признания его незаключенным по заявленным основаниям, так как наличие либо отсутствие права пользования спорным жилым помещением и его сохранение не зависит от указания об этом либо отсутствия такового в тексте договора купли-продажи»³⁶;

«Учитывая, что сохранение права пользования помещением зависит не от воли сторон, а обязательно в силу закона, в пункте 1 статьи 558

³⁵ Апелляционное определение от 26 сентября 2018 г. по делу N33-42003/2018 / Московский городской суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

³⁶ Апелляционное определение от 01 ноября 2017 г. по делу N33-5515/2017 / Верховный суд Чувашской Республики; Апелляционное определение от 11 октября 2018 г. N33-21076/2018 по делу N2-373/2017 / Санкт-Петербургский городской суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о существенном условии договора в смысле статьи 432 ГК РФ, поскольку никакой договоренности по этому поводу продавец и покупатель достигнуть не могут. Наличие или отсутствие такого указания на права лиц, сохраняющих право пользования, влиять не могут, так как не порождают его и не прекращают.»³⁷.

Таким образом, суды прямо указывают, что данная норма не направлена на защиту интересов третьих лиц, за которыми в силу закона сохраняется право пользования жилым помещением, и такие лица не имеют право требовать признания незаключенным договора, в котором они не выступают стороной.

В ряде судебных решений суды также отметили, что в силу ст. 11 ГК РФ судебной защите подлежит только нарушенное или оспоренное право, само по себе не включение в договор пункта, содержащего сведения о лицах, за которым в силу закона сохраняется право пользования жилым помещением, не дает таким лицам права требовать признания договора незаключенным³⁸.

Более того, в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ N 14 от 02.07.2009 г. "О некоторых вопросах, возникших в практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" указывается, что п. 1 ст. 558 ГК РФ не значится в числе норм права, защищающих жилищные права. Соответственно, норма не является механизмом социальной защиты.

Парадоксально то, что в большинстве споров заявляют иски третьи лица. Суды, как правило, отказывают в удовлетворении исковых требований. Тем не менее, было найдено четыре дела, где суды удовлетворили заявленные требования:

В первом деле судом была рассмотрена самая стандартная ситуация: продавец приобрел право собственности на квартиру в порядке приватизации, третье лицо отказалось от участия в приватизации, в следствие чего в силу

³⁷ Постановление от 11 апреля 2008 г. по делу N А08-12529/05-2-14 / Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

³⁸ Решение от 26 июля 2016 г. по делу N 2-369/2016(2-3694/2015) / Бежицкий районный суд города Брянска. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

закона за ним сохранилось право бессрочного пользования жилым помещением. Суд признал договор незаключенным, со ссылкой на пункт 1 статьи 558³⁹.

Во втором деле ситуация также была достаточно простая. Истец, ее несовершеннолетняя дочь и ответчик имели право бессрочного проживания в жилом помещении на основании договора найма, по которому квартира была предоставлена их родителям по ордеру профкомом. В дальнейшем ответчик приобрел в собственность предоставленную квартиру, не указав в договоре на право бессрочного проживания Истца. Суд признал договор незаключенным на основании пункта 1 статьи 558 ГК РФ⁴⁰.

В третьем деле между сельскохозяйственным производственным кооперативом (СХПК – продавец) и Обществом (покупатель) были заключены тринадцать договоров купли-продажи жилых домов. В дальнейшем СХПК было признано банкротом и ликвидировано. Третьи лица обратились в суд с указанным требованием о признании договоров недействительными. В обоснование исковых требований указали, что истцам, состоявшим в трудовых отношениях с СХПК, предоставлены переданные по договорам купли-продажи жилые дома. Истцы считали, что данные сделки незаконны, поскольку решение о продаже недвижимого имущества могло быть принято только на общем собрании членов СХПК, каковыми являлись истцы, такого решения не принималось и не могло быть принято. Кроме того, в договорах купли-продажи указано о том, что на момент сделки жилые дома свободны от прав третьих лиц, в них никто не проживает, что является надуманным и опровергается справками администрации Варшавского сельского поселения. В соответствии с пунктом 3 статьи 44 Федерального закона "О сельскохозяйственной кооперации", при ликвидации кооператива, имеющиеся у него объекты социальной инфраструктуры, входящие в неделимый фонд

³⁹ Апелляционное определение от 18 июля 2014 г. по делу N33-2763/2014 / Верховный суд Республики Карелия. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁴⁰ Решение от 16 ноября 2015 г. по делу N 2-430/2015 / Суздальский районный суд Владимирской области. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

кооператива, разделу не подлежат и передаются на основании решения общего собрания членов кооператива органу местного самоуправления. Разрешая заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что не имеется доказательств, подтверждающих соблюдение процедуры созыва и проведения общего собрания членов кооператива по вопросу отчуждения недвижимого имущества, в связи с чем пришел к выводу о несоответствии спорных договоров купли-продажи жилых домов требованиям ст. 20 ФЗ "О сельскохозяйственной кооперации", а также их ничтожности в силу ст. 168 ГК РФ. Суд апелляционной инстанции отменил решения суда первой инстанции и признал договоры незаключенными в силу пункта 1 статьи 558 ГК РФ⁴¹.

Однако стоит еще раз отметить, что такая практика является скорее исключением из общего правила, относится к более раннему периоду и в настоящее время у судов есть устоявшееся правовая позиция по данному вопросу.

В четвертом деле⁴² ситуации была гораздо сложнее. Фабула следующая: мать и сын жили в приватизированной квартире, квартира была передана в собственность сыну, мать дала согласие на приватизацию и приобрела право бессрочного пользования квартирой. По договору купли-продажи квартира была передана первому покупателю (П1), после чего продана П1 второму покупателю (П2). Все это время мать и сын продолжали проживать в квартире, не зная о продаже квартиры по второй сделке купли-продажи, покупатель в квартире не появлялся. О том, что П2 приобрел квартиру истцам стало известно только после того, как ими был получен счет об оплате коммунальных услуг на имя П2.

Истцы требовали признать договор между П1 и П2 незаключенным, так как в договоре отсутствует существенное условие: указание на то, что мать сохраняет право пожизненного пользования квартирой и одновременно

⁴¹Определение от 18 августа 2014 г. по делу N 11-6022/2014 / Челябинский областной суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁴² Апелляционное определение от 29 июня 2017 г. по делу N 33-2112/2017 / Тульский областной суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

признать договор ничтожным, поскольку он прикрывал другую сделку, а именно договор займа, выданного под залог квартиры.

Из материалов дела следует, что П1 изначально ввел собственника квартиры в заблуждение, сообщив ему, что договор займа под залог квартиры оформляется именно посредством заключения договора купли-продажи. Позднее истец выяснил, что это незаконно и между ними был заключен договор займа с передачей титула в обеспечительных целях.

Суд удовлетворил заявленные требования, и в качестве одного из аргументов в мотивировочной части указал на незаключенность договора в силу пункта 1 статьи 558 ГК РФ. В данном деле очевидна недобросовестность ответчика и суд, вероятно, из необходимости защитить истцов от явного злоупотребления признал договор незаключенным.

Тем не менее, на наш взгляд, в рассмотренном выше деле вполне достаточно было бы признать сделку недействительной в силу притворности, а ссылка на незаключенность является излишней.

Таким образом, суд признал договор незаключенным по требованию лица, за которым в силу закона сохраняется право пользования жилым помещением, в деле, где присутствовала вопиющая недобросовестность со стороны ответчика. Более того, как уже было отмечено выше, суд использовал ссылку на незаключенность, как «дополнительный» способ защиты прав истца, так как сделка была признана прежде всего недействительной в силу порока воли. Такое применение нормы представляется избыточным и необоснованным, как видно по фабуле дела, права истца можно было бы защитить с помощью механизма оспаривания сделки, не прибегая к каким-либо дополнительным инструментам и не нарушая правовую логику, смешивая оспоримость и незаключенность.

Суды также отмечают, что жилищные права третьих лиц могут быть защищены иными способами, а именно посредством предъявления иска о признании права, а также иска о нечинении препятствий в пользовании жилым

помещением⁴³. Были рассмотрены дела, где истец заявлял несколько требований: о признании права бессрочного пользования квартирой и о признании договора купли-продажи незаключенным, суд удовлетворял требования в части, признавая за истцом право бессрочного пользования, при этом сохраняя договор в силе⁴⁴. В другом деле⁴⁵ суд удовлетворил требования истца о нечинении препятствий в пользовании жилым помещением, в удовлетворении требования о признании сделки ничтожной отказал.

Из решений, рассмотренных выше, можно сделать вывод о том, что практика четко и неоднозначно говорит о том, что норма пункта 1 статьи 558 ГК РФ не является инструментом защиты жилищных прав и лиц, обладающих такими правами. Вместе с тем был найден один судебный акт, в котором суд сделал акцент на том, что норма направлена именно на обеспечение гарантий лиц, за которыми в силу закона сохраняется право пользования⁴⁶:

«Указанная норма направлена на обеспечение гарантии прав определенной категории, а именно лиц, которые сохраняют жилищные права в соответствии с законом (например, наниматели жилого помещения, отказополучатели, ссудополучатели).».

Отказывая в удовлетворении требований третьим лицам, суды отмечают, что норма направлена в первую очередь на защиту прав покупателя по договору. При приобретении жилого помещения покупатель должен быть осведомлен о существовании лиц, за которыми в силу закона сохраняется право пользования соответствующим помещением.

⁴³ Апелляционное определение от 26 сентября 2018 г. по делу N33-42003/2018 / Московский городской суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁴⁴ Апелляционное определение от 6 июня 2017 г. N 33-10601/2017 по делу N 2-140/2017 / Санкт – Петербургский городской суд; Решение от 31 января 2017 по делу N 2-140/2017(2-5239/2016) / Смольнинский районный суд города Санкт-Петербурга. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁴⁵ Апелляционное определение от 10 мая 2016 N 33-10336/2016 по делу по делу N 2-953/2016 / Санкт-Петербургский городской суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁴⁶ Апелляционное определение от 28 июня 2016 г. по делу N 33-2755/2016 / Тверской областной суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

Тем не менее, споров, где заявителями являлись бы покупатели крайне мало. Всего было найдено и проанализировано всего четыре дела, которые будут рассмотрены ниже.

В первом деле⁴⁷, покупатель требовал признать договор купли-продажи незаключенным в силу того, что по условиям договора квартира полностью свободна от прав третьих, тем не менее, в последующем истец выяснил, что на момент заключения договора в квартире были зарегистрированы дети и мать продавца, при этом за матерью сохранялось право пожизненного пользования спорным жилым помещением.

Суд отказал в удовлетворении исковых требований на том основании, что покупателем не были представлены доказательства сохранения за матерью продавца права бессрочного пользования жильем в силу закона, отметил недобросовестность покупателя.

Во втором деле⁴⁸, где в удовлетворении иска было отказано, фабула была следующая: между покупателем и продавцом – Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом был заключен договор купли-продажи заложенного арестованного имущества. При постановке на регистрационный учет покупателем была получена выписка из домовой книги, согласно которой в квартире зарегистрировано и проживает третье лицо (Б.), за которым судебным актом признано право бессрочного пользования жилым помещением. Суд отказал в удовлетворении заявленных требований на том основании, что статья 558 ГК РФ не распространяется на правоотношения, возникшие при реализации предмета ипотеки, но при этом отметил, что исходя из представленных доказательств, истцу было известно о том, что в квартире зарегистрирован другой человек, однако ему было сообщено, что никаких проблем со снятием его с регистрационного учета не будет. Также суд

⁴⁷ Определение от 05 февраля 2020 г. N88-2913/2020 / Первый кассационный суд общей юрисдикции. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁴⁸ Решение от 11 декабря 2015 г. по делу N 2-6177/2015 / Дзержинский городской суд Нижегородской области. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

отметил, что истец последовательно реализовал свои права в отношении квартиры посредством того, что сначала предъявил иск о признании Б. утратившем права пользования, а затем обратился с иском о вселении в квартиру, следовательно, основания для признания договора незаключенным отсутствуют.

В третьем деле⁴⁹ заявителем по делу был государственный орган – УМВД России по Мурманской области. Истцом были предъявлены требования о признании незаключенным государственного контракта на покупку жилого помещения. Суд, удовлетворяя заявленные требования, сделал ссылку на статью 460 ГК РФ, согласно которой продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц и признал договор незаключенным в силу пункта 1 статьи 558 и статьи 432. Комментарий к данному судебному акту будет дан ниже, при рассмотрении целесообразности наличия в ГК РФ пункта 1 статьи 558.

В-четвертом деле⁵⁰ истец требовала взыскать с ответчика убытки, вызванные тем, что на покупку квартиры истцом был взят кредит, истец выплатил банку установленные проценты, а в дальнейшем договор купли-продажи был признан незаключенным на основании пункта 1 статьи 558 ГК РФ. Исходя из содержания судебного решения договор был признан незаключенным в силу того, что истец на момент заключения договора купли-продажи не знала о сохранении за третьи лицом, фактически проживающим в купленной квартире, права бессрочного пользования указанным жилым помещением, а если бы знала, то не согласилась бы приобрести спорную квартиру.

Общая логика судов понятна: суды рассматривали вопрос о том, было ли покупателю известно о наличии прав третьих лиц или не было, и на основании этого принимали соответствующее решение.

⁴⁹ Апелляционное определение от 25 декабря 2014 г. N33-4087-2014 / Мурманский областной суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁵⁰ Решение N 2-2615/2018 2-369/2019 2-369/2019(2-2615/2018) от 5 марта 2019 г. по делу N 2-2615/2018 / Устиновский районный суд города Ижевска. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

В ходе анализа судебной практики также были выявлены дела, где заявителем по делу выступал продавец.

В первой группе дел (семь дел) продавцы обращались с требованием о признании договора незаключенным.

Суды отказали в удовлетворении исковых требований в четырех делах.

В первом деле⁵¹ истец требовала признать договор купли-продажи недействительным, как сделку, совершенную под влиянием заблуждения, насилия, угрозы, обмана или неблагоприятных обстоятельств. В качестве обоснования истец указывала, что была уверена в том, что заключает договор аренды. Кроме того, истец требовала признать договор незаключенным, так как в нем не согласовано существенное условие о праве пожизненного проживания истца в квартире. Основания для признания сделки недействительной не были доказаны истцом, а по поводу незаключенности суд указал, что, во-первых, требования о признании договора незаключенным и недействительным взаимоисключают друг друга, а во-вторых, договор содержал обязательство истца освободить квартиру и сняться с регистрационного учета.

В двух делах⁵² суды в качестве аргумента указывали, что продавец не мог не знать о праве бессрочного пользования членов семьи, которые отказались от приватизации в его пользу, в следствие чего ссылка на незаключенность недопустима. В одном из вышеуказанных дел суд, как и во многих других решениях, указал, что норма направлена прежде всего на защиту интересов покупателя.

В четвертом деле⁵³ истец требовала признать договор купли-продажи незаключенным на том основании, что в договоре не отражено, что за ней

⁵¹ Апелляционное определение от 24 марта 2015 г. по делу N33-9603 / Московский городской суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁵² Апелляционное определение 30 мая 2016 г. по делу N33-21111/2016 / Московский городской суд.; Апелляционное определение от 31 июля 2018 г. по делу N 33-9065/2018 / Нижегородский областной суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁵³ Апелляционное определение от 26 мая 2017 г. по делу N 33-18984/2017 / Московский городской суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

сохраняется право бессрочного пользования жилым помещением. Суд отказал в удовлетворении требований поскольку действующее законодательство исходит из необходимости защиты прав членов семьи собственника жилого помещения в ЖК при переходе права собственности к другому лицу, а не самого собственника, осуществившего отчуждение жилого помещения по своей воле.

В трех делах суды удовлетворили заявленные требования.

В первом деле⁵⁴ исковые требования продавца были удовлетворены, на том основании, что в договоре купли-продажи не согласовано существенное условие о сохранении за родителями продавца, который стал собственником в результате приватизации, права бессрочного пользования проданной квартирой.

Второе дело было подробно рассмотрено выше⁵⁵.

В третьем деле⁵⁶ ситуация была следующая:

Компания 1 (покупатель) предъявила иск к Компании 2 (продавец) о признании договора купли-продажи квартиры недействительным. Компания 2 предъявила встречный иск о признании спорного договора незаключенным на основании того, что в данном договоре купли-продажи отсутствовал перечень лиц, проживающих в квартире с указанием их прав на пользование квартирой. По фабуле дела квартира, приобретенная компанией 1 была расположена в доме, который согласно распоряжению правительства был исключен из жилого фонда и подлежал реконструкции под административные цели. Квартира принадлежала на праве долевой собственности двум физическим лицам. Физические лица продали квартиру Компании 2, Компания 2 в свою очередь продала квартиру Компании 1. В спорной квартире проживало пять физических лиц, имеющих право пользования спорной квартирой. Между

⁵⁴ Апелляционное определение от 04 августа 2014 г. по делу N33-5789/2014 / Красноярский краевой суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁵⁵ Постановление от 21 февраля 2011 г. N Ф09-515/11-С6 по делу N А07-6376/2010 / Арбитражный суд Уральского округа, см. страницы 14-15.

⁵⁶ Постановление от 6 марта 2014 N Ф05-781/2014 по делу N А40-40253/13 / Арбитражный суд Московского округа. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

ними и Компанией 1 был заключен договор найма спорной квартиры. Правом собственности на спорную квартиру на основании решения суда обладал город Москва, Компании 1 в порядке возмещения были предоставлены две другие квартиры. Стоит отметить, что физические лица, которые продали квартиру Компании 2 отказывались от выезда из квартиры после того, как дом был исключен из жилищного фонда и против них был подан иск о выселении. Суд признал договор незаключенным. Третьи лица, привлеченные к участию в деле, а именно Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, ООО "Великан-XXI век" (за счет средств данного ООО производилось переселение жителей подали жалобу на вынесенный судебный акт) и требовали оставить договор в силе. Суд кассационной инстанции, отказывая в удовлетворении кассационной жалобы указал, что в договоре отсутствует перечень лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением, факт заключения договора найма спорной квартиры между Компанией 1 и бывшим собственником спорной квартиры не имеет правового значения, поскольку договор найма был заключен после государственной регистрации договора купли-продажи.

На наш взгляд, вышеприведенное решение не является верным, так как в данном деле ни продавец, ни покупатели в защите своих прав не нуждались.

Необходимо также отметить дело⁵⁷ в котором, суд удовлетворил требование продавца о признании сделки недействительной, как совершенной гражданином, неспособным понимать значение своих действий или руководить ими (177 ГК РФ) и одновременно в мотивировочной части самостоятельно указал на то, что договор является незаключенным, в силу того, что в нем отсутствует указание на право бессрочного пользования сына истца квартирой. Как представляется, суд, как и в одном из дел, рассмотренных ранее, использовал ссылку на незаключенность для «усиления» защиты прав истца. Однако, стоит еще раз отметить, что это не

⁵⁷ Определение от 9 апреля 2014 г. по делу N33-730 / Ивановский областной суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

является целесообразным, каких-либо дополнительных правовых последствий не влечет, а также нарушает правовую логику, так как незаключенным договор не может быть оспоримым.

В качестве примера, где суд самостоятельно применяет пункт 1 статьи 558 ГК РФ, также можно привести следующее дело⁵⁸:

Между продавцом и покупателем был заключен предварительный договор купли-продажи жилого дома. Продавец обратился в суд с требованием о признании договора недействительным. В обосновании исковых требований продавец указал, что в предварительном договоре отсутствует срок для подписания основного договора, а значит в силу пунктов 4,6 статьи 429 ГК РФ обязательства по предварительному договору прекращаются, так как основной договор не был заключен в течение года с момента заключения предварительного; более того договор противоречит закону, так как за продавцом не зарегистрировано право собственности. Покупатель предъявил встречный иск о понуждении продавца к заключению основного договора. Решением суда первой инстанции исковые требования и первоначального и встречного иска оставлены без удовлетворения, договор признан незаключенным в силу пункта 1 статьи 558 ГК РФ. Суд кассационной инстанции также указал на незаключенность договора, остальные доводы сторон не рассматривал.

Тем не менее, в деле, рассмотренном выше, суд скорее всего исходил из того, что норма направлена на защиту интересов третьих лиц, а не продавца.

Ко второй группе дел (найденно два дела) относятся дела о понуждении к государственной регистрации перехода права собственности по договору. Покупатели обращаются с иском о понуждении продавца к государственной регистрации перехода права собственности, а продавцы в качестве возражения на исковые требования ссылаются на незаключенность договора или же предъявляют встречный иск о признании договора незаключенным. В одном

⁵⁸ Постановление от 17 июля 2008 г. по делу N А65-28679/07 / Арбитражный суд Поволжского округа. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

из дел, суд признал договор незаключенным, но, во-первых, для признания договора незаключенным имелись другие основания, а именно несогласование предмета, а во-вторых, было установлено, что продавец не уклонялся от государственной регистрации⁵⁹. Во втором деле, где от государственной регистрации уклонялись наследники продавца и пытались признать договор незаключенным суд указал следующее⁶⁰:

«По мнению суда, несоблюдение условий, установленных п. 1 ст. 558 ГК РФ, не может быть принято как безусловное основание для оценки соответствия договора требованиям закона. Указанное обстоятельство не является основанием, свидетельствующим о незаключенности договора купли-продажи.».

Как представляется, характер комментируемой нормы не предполагает ее направленность на защиту интересов продавца. Действительно очень сложно представить себе ситуацию, в которой продавец не знал бы о том, что квартира обременена правами третьих лиц, в особенности, учитывая то обстоятельство, что в большинстве споров речь идет о праве бессрочного пользования жилым помещением, которое принадлежит родственникам продавца.

Более того, даже если гипотетически допустить ситуацию, в которой бы продавец не знал о правах третьих лиц, возникающих в силу закона, то дать продавцу право обращаться с иском о признании такого договора незаключенным нарушало бы парадигму статьи 460 ГК РФ, согласно которой, как представляется, продавец отвечает за передачу товара свободным от прав третьих лиц по системе гарантии, то есть вне зависимости от того было ли продавцу известно об обременениях.

Резюмируя, нужно отметить, что если предоставить продавцам право признавать договор незаключенным на том основании, что в нем не указаны

⁵⁹ Решение от 23 апреля 2015 г. по делу N 2-645/2015(2-6908/2014) / Щелковский городской суд Московской области. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁶⁰ Решение от 10 сентября 2018 г. по делу 2-286/2018 / Ессентуковский городской суд Ставропольского края. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

лица, за которыми сохраняется право пользования жилым помещением, то это откроет большой простор для злоупотреблений. Как было рассмотрено выше, закон предоставляет третьим лицам специальные механизмы для защиты своих прав. Ровно также, в тех ситуациях, когда продавцу действительно необходимо дать защиту, будут работать другие инструменты и нормы, а именно специальные основания недействительности сделок.

Отдельно хотелось бы выделить дело, где заявителем являлась наследница продавца⁶¹. Наследница, желая вернуть квартиру в наследственную массу, предъявила иск о признании договора купли-продажи ничтожным на том основании, что в нем не указано на сохранение за продавцом право пользования жилым помещением. Суд отказал в удовлетворении заявленных требований.

В заключение анализа судебной практики на предмет того в защиту чьих интересов выступает пункт 1 статьи 558 ГК РФ хотелось бы также рассмотреть два дела, где на данный пункт ссылались ни продавец, ни покупатель, ни граждане, обладающие правом пользования жилым помещением, а абсолютно непричастные к сделке купли-продажи лица:

В первом деле ТСЖ обратилось в суд с иском к Обществу 1 о признании договора купли-продажи здания общежития Обществу 2 недействительным. Ранее между Обществом 1 и ТСЖ был заключен договор купли-продажи этого здания, но договор был признан незаключенным. В качестве одного из аргументов недействительности договора между Обществом 1 и Обществом 2 ТСЖ ссылалось на его несоответствие требованиям пункта 1 статьи 558 ГК РФ⁶².

Во втором деле заявитель (администрация города) предъявила виндикационный иск об истребовании имущества, а именно здания общежития завода, у индивидуального предпринимателя. В качестве

⁶¹ Апелляционное определение от 20 сентября 2018 г. N33-20060/2018 по делу N2-1908/2018 / Санкт-Петербургский городской суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁶² Постановление от 07 ноября 2008 г. N 06АП-3539/2008 по делу N А73-3163/2008-17 / Шестой арбитражный апелляционный суд.

оснований заявленных требований администрация указала, что она является собственником здания на основании закона и договор купли-продажи здания общежития, заключенный между заводом и предпринимателем является не заключенным, так как при его подписании не соблюдены требования пункта 1 статьи 558 ГК РФ⁶³.

Суды ни в одном из двух вышеприведенных дел не указали на то, что само по себе указание на нарушение пункта 1 статьи 558 ГК РФ лицами, которые не являются ни продавцом, ни покупателем по сделке или же третьими лицами с правом пользования жилым помещением, не является корректным и правомерным. В удовлетворении требований было отказано, но по иным основаниям: в первом деле суд указал на то, что последствием несогласованности существенных условий является незаключенность, а не недействительность, а во втором деле указал на то, что общежитие не является жилым помещением по смыслу пункта 1 статьи 558 ГК РФ.

Обобщая вышеизложенное, можно сделать вывод, что судебная практика исходит из направленности нормы на защиту интересов покупателя.

§4. Общая оценка анализируемой нормы и альтернативные защитные механизмы, установленные законодательством

Итак, приведенный выше анализ судебной практики демонстрирует, что норма, направленная на защиту прав покупателей по договору оказывается абсолютно недейственной. Причина, как нам кажется, кроется в том, что исследуемый в настоящей работе механизм является избыточным - законом предусмотрены иные правовые инструменты для защиты прав покупателя.

Во-первых, стоит отметить, что большую группу споров составляют дела, по которым покупатели заявляют иски о выселении, снятии с регистрационного учета, нечинении препятствий в пользовании жилым

⁶³ Постановление от 30 июля 2009 г. по делу N A12-17024/06 / Двенадцатый арбитражный апелляционный суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

помещением, прекращении права пользования жилым помещением⁶⁴. Одновременно с требованиями истцов ответчики по таким спорам (те самые третьи лица с правом бессрочного пользования жилым помещением) предъявляют встречные требования о признании договора незаключенным.

Таким образом, норму, направленную на защиту интересов покупателя, пытаются использовать с абсолютно иной целью - для защиты жилищных прав, а сами покупатели, не желая признавать договор незаключенным, предъявляют абсолютно другие иски.

Во-вторых, самая главная, на наш взгляд, причина заключается в том, что, в законодательстве уже предусмотрен иной механизм для защиты прав покупателя, который закреплён в абзаце первом пункта 1 статьи 460 ГК РФ.

Согласно указанной норме, неисполнение продавцом обязанности передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц даёт покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар.

Таким образом, в иных способах защиты покупатель просто не нуждается, а регулирование пункта 1 статьи 558 ГК РФ абсолютно излишне.

Подтверждение данному тезису находится и в судебной практике. Так, возвращаясь к ранее упомянутому решению⁶⁵, где признать договор купли-продажи незаключенным требовал покупатель, надо отметить, что суд удовлетворяя требования, ссылаясь именно на нормы статьи 460 ГК РФ.

Стоит также выделить дело⁶⁶, где истцы требовали признать договор недействительным на основании комбинации пункта 1 статьи 558 ГК РФ и статьи 179 ГК РФ, то есть покупатели ссылались на то, что продавец ввел их в

⁶⁴ Решение от 16 ноября 2015 г. по делу N 2-430/2015 / Суздальский районный суд Владимирской области; Апелляционное определение от 21 июня 2018 г. N33-12994/2018 / Санкт-Петербургский городской суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁶⁵ Апелляционное определение от 25 декабря 2014 г. N33-4087-2014 / Мурманский областной суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁶⁶ Апелляционное определение от 08 июня 2016 г. по делу N33-3682/2016 / Саратовский областной суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

заблуждение относительно прав третьих лиц, за которыми сохранялось право проживания. Суд отказал в удовлетворении требований, исходя из фактических обстоятельств дела. Тем не менее, на примере данного решения, хотелось бы еще раз подчеркнуть избыточность законодательного регулирования: если бы нормы пункта 1 статьи 558 ГК РФ не существовало, покупатели могли бы также заявить требование о расторжении договора по статье 460 ГК РФ, в силу того, что продавец предоставил им ложные сведения о правах третьих лиц.

Рассмотрев вопрос о предоставленной защите, логично перейти к вопросу о том, насколько в принципе целесообразно наличие данной нормы законодательстве.

На наш взгляд, данная норма обладает исключительно декларативным характером и на практике ее применение оказывается бессмысленным в силу того, что как для покупателей, так и для третьих лиц и продавцов закон предусматривает иные способы защиты своих прав.

Декларативность нормы подтверждает и то обстоятельство, что в ряде решений судами отмечено, что несоответствие согласованного условия реальной действительности не влечет незаключенность договора. То есть, если в договоре указано, что жилое помещение свободно от прав третьих лиц, а на самом деле обременения имеют место быть, договор все равно считается заключенным.

В качестве примера, можно привести следующее дело⁶⁷:

В силу закона у истца было бессрочное право пользования квартирой, истец предъявила в суд иск о незаключенности договора, так как в договоре купли-продажи спорной квартиры не было указано об имеющемся у истца праве бессрочного пользования данной квартирой. Договор содержал в себе пункт, согласно которому передаваемая квартира свободна от прав третьих лиц. Суд прямо указал, что перечисленные в законе существенные условия

⁶⁷ Апелляционное определение от 01 ноября 2017 г. по делу N33-5515/2017 / Верховный суд Чувашской Республики. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

договора купли-продажи недвижимости в указанном договоре сторонами согласованы.

В другом деле⁶⁸, суд отметил следующее:

«Судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции, учитывая, что в оспариваемых сделках продавцами гарантировано отсутствие обременений спорной квартиры правами третьих лиц, т.е. сторонами сделки предусмотренное п. 1 ст. 558 ГК РФ существенное условие согласовано. Несоответствие же указанных данных действительности не дает основание считать договор незаключенным, а лишь делает его неустойчивым, поскольку в силу ст. 460 ГК РФ неисполнение продавцом обязанности передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи.».

В контексте рассмотрения вопросов о предоставленной анализируемой нормой защите, о целесообразности нормы в законодательстве, хотелось бы также выделить три группы дел из практики арбитражных судов, в которых применение указанной нормы направлено как бы на превентивную защиту как третьих лиц, так и в ряде случаев покупателя:

1. Пункт 1 статьи 558 ГК РФ применяется в спорах по делам о банкротстве, когда лица, участвующие в банкротом деле (кредитор, должник, арбитражный управляющий) требуют включить в положение о продаже залогового имущества должника перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением или же наоборот оспаривают включение в положение о продаже соответствующего перечня⁶⁹.

В рассмотренных делах суды либо утверждали положение о продаже в новой редакции с указанием на перечень лиц, сохраняющих право

⁶⁸ Апелляционное определение от 20 ноября 2012 г. по делу N 33-23247 / Московский городской суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁶⁹ Постановление от 16 ноября 2018 г. по делу N А74-2106/2017 / Третий арбитражный апелляционный суд; Постановление от 5 марта 2018 г. N Ф05-15978/2016 по делу N А40-184618/15 / Арбитражный суд Московского округа; Постановление от 08 июля 2019 г. N 11АП-6673/2019 по делу N А65-43065/2017 / Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

пользования заложенным имуществом, либо отклоняли требование стороны об исключении соответствующего перечня из положения о продаже.

Суды указывали, в частности, следующее:

«В целях обеспечения стабильности жилищных и имущественных отношений, а также защиты законных интересов как покупателя жилого помещения, так и лиц, сохраняющих право пользования им, пунктом 1 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) закреплено требование о включении в договор купли-продажи жилого помещения в качестве его существенного условия перечня лиц, которые сохраняют в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.»⁷⁰;

«Отказ АО "ЮниКредит Банк" от внесения существенных условий и существующих обременении в Положение о продаже имущества в дальнейшем может привести к признанию торгов по продаже имущества несостоявшимися. Должник не имеет возможности контролировать внесение данного условия в договор купли-продажи, что в дальнейшем может привести к нарушению прав должника и членов его семьи.»⁷¹.

2. Споры, в которых обжаловался отказ регистрирующего органа в государственной регистрации перехода права собственности⁷².

В одном из вышеперечисленных дел суд сделал ссылку на пункт 1 статьи 558 ГК РФ как на самостоятельный аргумент для обоснования законности отказа несмотря на то, что регистрирующий орган указывал в качестве причин

⁷⁰ Постановление от 16 ноября 2018 г. по делу N А74-2106/2017 / Третий арбитражный апелляционный суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁷¹ Постановление от 5 марта 2018 г. N Ф05-15978/2016 по делу N А40-184618/15 / Арбитражный суд Московского округа. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁷² Постановление от 28 сентября 2015 г. N Ф09-5879/15 по делу N А76-4158/2014 / Арбитражный суд Уральского округа; Постановление от 12 мая 2017 г. N 09АП-14141/2017 по делу N А40-125625/16 / Девятый арбитражный апелляционный суд; Постановление от 16 марта 2017 г. N 09АП-3901/2017 по делу N А40-125607/16 / Девятый арбитражный апелляционный суд; Постановление от 31 октября 2016 г. N 10АП-12936/2016 по делу N А41-16640/16 / Десятый арбитражный апелляционный суд; Постановление от 13 октября 2014 г. N 18АП-10558/2014 по делу N А76-25656/2013 / Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд; Решение от 29 декабря 2016 г. по делу N А80-507/2016 / Арбитражный суд Чукотского автономного округа. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

отказа иные обстоятельства. Между СХПК «Варшавский» (продавец) и Обществом «Варшавское» (покупатель) было заключено тринадцать договоров купли-продажи жилых домов. В дальнейшем СХПК было признано банкротом и ликвидировано. Покупатель обратился в Росреестр с заявлениями о регистрации права собственности на часть из переданных по договорам объектов недвижимости за ним. Регистрирующим органом приняты решения об отказе в государственной регистрации права собственности на спорное имущество по причине того, что не представлены заявления сторон договора на государственную регистрацию перехода права и договора купли-продажи, а также отсутствует информация об уплате государственной пошлины от имени продавца. Судом было установлено, что ранее судебным актом по иному спору между гражданами, сохраняющими право пользования жилыми помещениями, и покупателем договоры купли-продажи признаны незаключенными, в удовлетворении требований покупателя о признании отказа регистрирующего органами незаконным было отказано:

«Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, приняв во внимание наличие неустранимых в силу ликвидации стороны пороков представленных на государственную регистрацию договоров купли-продажи, которые в нарушение положений п. 1 ст. 558 Гражданского кодекса Российской Федерации не содержат сведений о проживающих в жилых домах на момент заключения договоров лицах, а также формальный характер представленных на государственную регистрацию актов приема-передачи жилых домов»⁷³.

В других делах регистрирующий орган указывал в качестве одного из оснований для отказа в регистрации несоответствия представленных на регистрацию документов пункту 1 статьи 558 ГК РФ. В каждом конкретном случае суды рассматривали данный аргумент росреестра, в частности, проверяли представленные на регистрацию договоры на наличии

⁷³ Постановление от 28 сентября 2015 г. N Ф09-5879/15 по делу N А76-4158/2014 / Арбитражный суд Уральского округа. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

соответствующего перечня лиц, проверяли представлены ли на регистрацию справки об отсутствии зарегистрированных лиц и зависимости от обоснованности довода регистрирующего органа принимали решение.

По двум из вышеперечисленных споров суды признали отказ регистрирующего органа законным:

«Учитывая, что предметом спорного договора является жилое помещение и имеются особые требования закона к содержанию данного договора, предусмотренные статьей 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, а несоблюдение данных требований может повлечь признание договора незаключенным, суд первой инстанции счел правомерным указание Управления Росреестра на то, что спорный договор должен содержать перечень лиц, проживающих в отчуждаемых помещениях и сохраняющих в соответствии с законом право пользования этими жилыми помещениями после их приобретения покупателем либо указание на отсутствие таковых лиц...

Следует отметить, что из расписки в получении документов на государственную регистрацию от 08.11.2014 не усматривается, что на регистрацию были сданы документы, подтверждающие отсутствие в спорной квартире зарегистрированных лиц.»⁷⁴;

Во втором деле в договор купли-продажи были включены условия о снятии с регистрационного учета всех совместно проживающих граждан, а также о том, что продавец передает квартиру свободной от прав третьих лиц. Регистрирующий орган отказал в регистрации переходе права собственности. Одной из причин отказа была отсутствие в договоре купли-продажи отсутствует перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем и противоречие вышеуказанный условий друг другу. Суд указал, что если член семьи собственника на момент передачи жилого помещения в собственность имел

⁷⁴ Постановление от 13 октября 2014 г. N 18АП-10558/2014 по делу N А76-25656/2013 / Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

равные права с лицом, которое впоследствии приобрело в собственность данное жилое помещение, то при переходе права собственности на жилое помещение он не может быть принудительно выселен из этого жилого помещения, поскольку имеет право пользования им, снятие его с регистрации возможно в добровольном порядке и договор должен содержать такое условие. Суд также указал следующее:

«Положения статьи 292 ГК РФ с учетом требований статьи 558 ГК РФ, статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, в рассматриваемом случае не исключают обязанности сторон договора выполнить требование об указании перечня лиц, зарегистрированных в отчуждаемом жилом помещении и их прав на него.

При таких обстоятельствах условия договора, изложенные в пунктах 1.5, 3.3, 4.1.5 носят ничтожный характер, поскольку они ограничивают права и законные интересы третьего лица, предусмотренные законом.

Поскольку незаключенный договор не влечет никаких правовых последствий, следовательно, Управление правомерно отказало учреждению в государственной регистрации права собственности на жилое помещение на основании абзаца 4 пункта 1 статьи 20 Закона о государственной регистрации прав.»⁷⁵.

3. Споры, в которых покупатели обращались к продавцу с требованием о понуждении к государственной регистрации перехода права собственности, а суды ссылались на несоответствия договора пункту 1 статьи 558 ГК РФ и отказывали в удовлетворении заявленных требований:

«Из материалов дела следует, что в здании общежития проживают граждане с семьями. В договоре от 01.05.2005 отсутствуют какие-либо сведения о третьих лицах, их перечень. Напротив, в пункте 1.3 договора указано, что продавец гарантирует, что передаваемый объект свободен от прав третьих лиц.

⁷⁵ Решение от 29 декабря 2016 г. по делу N А80-507/2016 / Арбитражный суд Чукотского автономного округа. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

С учетом изложенного суд первой инстанции пришел к правильному выводу о незаключенности договора купли-продажи от 01.05.2005.

Незаключенный договор не влечет никаких правовых последствий, следовательно, заявленные истцом требования неправомерны.»⁷⁶;

«Поскольку сведения о правах третьего лица в отношении спорной квартиры в договоре купли-продажи не отражены, в соответствии с пунктом 1 статьи 432, пунктом 1 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации данный договор не будет считаться заключенным, в связи с чем суд первой инстанции обоснованно отказал в удовлетворении иска.»⁷⁷.

Как представляется, три группы дел, рассмотренные выше, не свидетельствуют каким-либо образом о существенности условия, указанного в пункте 1 статьи 558 ГК РФ, об обоснованности наличия данного положения в гражданском законодательстве. Из содержания приведенных судебных актов следует, что норма направлена на превентивную защиту прав как третьих лиц, так и покупателя. Можно сделать вывод, что именно как механизм превентивной защиты норма работает, так как без соблюдения требований пункта 1 статьи 558 ГК РФ не будет зарегистрирован переход права собственности по договору, должник в деле о банкротстве может требовать через суд включения в договор условий о сохранении за членами его семьи права пользования залоговым имуществом и т.д. Но встает вопрос насколько такая превентивная защита целесообразна и необходима, с учетом того, что суды, как правило, указывают на то, что законом предусмотрены иные способы защиты как прав третьих лиц, так и покупателя.

Подводя итоги, можно сделать следующие основные выводы:

1. У нормы пункта 1 статьи 558 ГК РФ нет какой-либо собственной сферы применения, где она действительно могла бы работать.

⁷⁶ Постановление от 01 октября 2008 г. по делу N А43-1011/2008-12-24 / Первый арбитражный апелляционный суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁷⁷ Постановление от 13 октября 2008 г. по делу N А56-9164/2008 / Тринадцатый арбитражный апелляционный суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

Так, социальный характер нормы и направленность на защиту интересов третьих лиц в большинстве случаев отрицаются судебной практикой. Количество решений, где суды удовлетворяли бы требования третьих лиц или же самостоятельно применяли пункт 1 статьи 558 ГК РФ для их защиты немногочисленно.

Можно предположить, что допустимым бы был вариант, если бы законодатель, предоставил третьим лицам возможность оспаривать договор в том случае, если покупателю было достоверно известно о правах пользования соответствующих лиц. Такой вариант является допустимым, так как ГК РФ прямо предусматривает, что активной легитимацией по искам о признании сделки недействительной обладают стороны сделки или иные лица, указанные в законе.

Такой вариант предполагал бы именно социальную направленность нормы, предоставлял бы дополнительную защиту третьим лицам, чьи жилищные права могут быть нарушены. Однако, для эффективности суды должны были бы толковать норму так, что сам по себе факт не включения в договор условия о сохранении за данными лицами права пользования жилым помещением являлся бы нарушением их прав. С учетом того, что право бессрочного пользования не регистрируется в ЕГРН, вследствие чего является «слепым», доказать недобросовестность покупателя было бы крайне сложно. Вопрос о том насколько обосновано и необходимо предоставление такой защиты третьим лицам выходит за рамки данной работы, тем не менее, при таком подходе, у нормы была бы своя сфера действия.

2. Защита покупателя полностью охватывается статьей 460 ГК РФ, а именно правом требовать расторжения договора. Статья 460 ГК РФ представляет собой заверение об обстоятельствах, которые входят в предмет самого обязательства. Норма пункта 1 статьи 558 ГК РФ не дает каких-либо иных возможностей для защиты. Так, даже в тех немногих делах, где суды удовлетворяли требования покупателя о признании договора незаключенным, при разрешении спора они руководствовались теми условиями для

удовлетворения требований, которые указаны в статье 460 ГК РФ, а именно знание или не знание покупателя о правах третьих лиц. Последствия же признания договора незаключенным или расторгнутым абсолютно аналогичны, а именно возникновение кондикционных правоотношений.

Защита продавца указанной нормой также не представляется возможным, что было рассмотрено ранее.

Норма имеет исключительно декларативный характер и направлена лишь на то, чтобы еще раз напомнить сторонам о необходимости согласования в договоре условия о сохранении за третьими лицами права пользования отчуждаемым жилым помещением.

Однако это представляется весьма странным, так как правило ст. 460 ГК РФ, согласно которому продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц, само по себе говорит о том, что условие о правах третьих лиц должно быть согласовано между сторонами. Если же стороны не согласовали данное условие в договоре или же условие не соответствует действительности это не повлечет незаключенность договора. Об этом говорит и тот факт, что по своей правовой природе условие о правах третьих лиц не является существенным, оно не образует «фундамент» договора, на котором строятся правоотношения сторон. Более того, в самом начале работы было рассмотрено, что суды прямо указывают на то, что условие о правах лиц, за которыми в силу закона сохраняется право пользования жилым помещением, не является существенным в смысле статьи 432 ГК РФ, а следовательно, несогласование такого условия в договоре не может приводить к его незаключенности. В случае, когда данное условие не согласовано или не соответствует действительности, продавец берет на себя риски предъявления добросовестным покупателем требования о расторжении договора или об уменьшении покупной цены.

3. Анализируемая норма действительно будет работать только на этапе регистрации перехода права собственности по договору.

Тем не менее, применение анализируемой нормы в данных спорах не свидетельствует о ее целесообразности и не является самостоятельной сферой ее применения. Очевидно, что регистрирующий орган просто не может игнорировать положение действующего законодательства.

Применение пункта 1 статьи 558 ГК РФ в банкротных спорах еще раз свидетельствует о том, что норма создана, чтобы еще раз напомнить сторонам сделки о необходимости согласования условия о правах третьих лиц.

В заключение стоит еще раз отметить, что правовое регулирование, установленное в пункте 1 статьи 558 ГК РФ является избыточным, полностью заменимо иными механизмами защиты и в большинстве случаев не действенно на практике.

Глава 2. «Информационные» условия в договорах о распоряжении объектами культурного наследия

§1. Понятие охранного обязательства, его правовая природа и содержание

Следующие нормы, которые на наш взгляд представляются интересными для анализа в рамках настоящей работы, содержатся в пунктах 7-10 статьи 48 Закона об ОКН.

Согласно пункту 7 указанной статьи в случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, земельного участка действует охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 настоящего Федерального закона, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения. В случае отсутствия в договоре существенного условия, предусмотренного настоящим пунктом, сделка является ничтожной. Копия охранного обязательства является неотъемлемой частью договора, указанного в первом абзаце настоящего пункта.

Согласно пункту 10 указанной статьи договор, предусматривающий передачу права собственности на выявленный объект культурного наследия, прав владения и (или) пользования таким объектом, должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникают право собственности на такое имущество или права владения и (или) пользования таким имуществом, по выполнению требований, установленных пунктами 1 - 3 статьи 47.3 настоящего

Федерального закона в отношении такого объекта. В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

В статье 47.3 в свою очередь установлены требования к содержанию и использованию объектов культурного наследия.

Таким образом, в качестве дополнительного существенного условия для договоров, по которым отчуждается право собственности, право владения или пользования на объекты культурного наследия, закон предусматривает включение в договор информации об охранном обязательстве, установленном для защиты объекта культурного наследия. В случае если объект культурного наследия является выявленным (на настоящий момент еще не включен в реестр объектов культурного наследия), то стороны должны указать в договоре на обязанность нового правообладателя соблюдать требования по содержанию и использованию такого объекта.

Для того, чтобы ответить на вопрос, соответствуют ли такие положения закона правовой природе существенных условий, необходимо прежде всего рассмотреть вопрос о том, что представляет собой охранное обязательство и для чего оно устанавливается.

Под охранным обязательством понимается документ, в котором определяются публичные обязанности собственника или иного законного владельца по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр (пункт 1 статьи 47.6 Закона об ОКН)⁷⁸, а также предусматриваются определенные требования, направленные на содержание и использование объекта культурного наследия, на обеспечение доступа к объекту культурного наследия.

В соответствии с пунктом 11 статьи 47.6 Закона об ОКН по общему правилу охранное обязательство подлежит выполнению физическим или юридическим лицом, которому объект культурного наследия принадлежит на

⁷⁸ Охранное обязательство объекта культурного наследия, подготовлено на основе материала Поляковой В.Э. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

праве собственности, в том числе в случае, если указанный объект находится во владении или в пользовании третьего лица (третьих лиц) на основании гражданско-правового договора.

Охранное обязательство является специфическим условием осуществления имущественных прав лица, которое владеет объектом культурного наследия в силу принадлежащего ему права собственности (или иного указанного в Законе об ОКН права). М.М. Монастырев справедливо указал, что охранное обязательство является гарантией сохранности объекта культурного наследия⁷⁹.

Таким образом, охранное обязательство представляет собой совокупность требований, которые необходимо соблюдать для поддержания объекта культурного наследия в надлежащем состоянии и для сохранения его уникальных свойств, которые представляют историко-культурное значение для всего общества.

Далее необходимо ответить на следующий вопрос: для охраны каких интересов предусмотрены соответствующие требования? Ответ очевиден.

Объекты культурного наследия представляют собой особую ценность для общества. Выступая в качестве предметов потребления (удовлетворяя духовных потребностей), объекты культурного наследия обладают рядом особенностей, не позволяющих отнести их к классическим предметам потребления - товарам. Главной особенностью объектов культурного наследия является то, что эти блага носят коллективный характер⁸⁰.

Таким образом, особые требования к содержанию объектов культурного наследия направлены именно на защиту публичного интереса. Обязанность по выполнению соответствующих требований у обязанного лица возникает перед обществом в целом, перед государством, которое устанавливает обязанность по охране объектов культурного наследия на уровне федерального закона.

⁷⁹ Монастырев М.М. Специфика охранного обязательства как условия договоров о передаче объектов культурного наследия // Современное право. 2017. N12. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁸⁰ Там же.

Из вышеизложенного следует, что обязанность выполнять требования по охране объектов культурного наследия в принципе не может быть договорной частноправовой обязанностью одной стороны сделки перед другой. Это обязанность лица, которому предоставлены права на объект культурного наследия перед обществом и государством. Обязанность, которая прямо предусмотрена императивными нормами федерального закона, а не условие, о котором можно договориться.

Закон об ОКН в редакции до 2015 года содержал в себе норму, согласно которой при государственной регистрации права собственности собственник принимал на себя указанные в охранном обязательстве собственника обязательства по сохранению объекта культурного наследия (ст.48), а также норму, которая предусматривала, что обязательным условием заключения договора аренды культурного наследия является охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия (ст.55). Также в этих статьях устанавливалось, что охранное обязательство оформляется уполномоченным органом в области охраны объектов культурного наследия. Старая редакция Закона об ОКН не предусматривала ни утверждение охранного обязательства уполномоченным органом, ни порядок публичного опубликования охранного обязательства. Таким образом, из системного толкования положений старой редакции закона следовало, что охранное обязательство оформляется путем заключения договора о принятии лицом, которому предоставляются права на объект культурного наследия, обязательств по сохранению объекта с уполномоченным органом. Так как охранное обязательство признавалось гражданско-правовой сделкой между самостоятельными субъектами, в случае изменения собственника или пользователя объекта культурного наследия, если иное не было предусмотрено соответствующими соглашениями, распространение условий охранного обязательства на нового владельца (в том

числе в части выполнения отдельных видов работ, применения штрафных санкций за нарушение условий охранного обязательства и т.д.) исключалось⁸¹.

Новая редакция статьи 48 предусматривает совершенно иной порядок установления охранного обязательства. Так, в соответствии с новой редакцией охранное обязательство утверждается или устанавливается актом федерального органа охраны объектов культурного наследия или актом регионального органа охраны объектов культурного наследия в зависимости от категории объекта культурного наследия. Акт соответствующего органа охраны объектов культурного наследия с утвержденным им охранным обязательством подлежит размещению на сайте соответствующего органа охраны в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и приобщается к учетному делу объекта культурного наследия (пункт 10 статьи 47.6). Копия акта соответствующего органа охраны объектов культурного наследия с копией утвержденного им охранного обязательства вручается под подпись или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении собственнику объекта культурного наследия, собственнику или иному владельцу земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган кадастрового учета для регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее трех рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства (пункт 12 статьи 47.6).

Таким образом, охранное обязательство по своей правовой природе является административным актом, который содержит в себе требования по содержанию конкретного объекта культурного наследия. Требования, установленные в административном акте, обязательны для всех субъектов,

⁸¹Чуватина Е.В. Особенности использования объектов культурного наследия в гражданском обороте // Арбитражные споры. 2016. N2. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

которым принадлежат или будут принадлежать права на объект культурного наследия.

Нужно отметить, что регистрирующие органы не всегда правильно понимают правовую природу охранного обязательства, что подтверждается многочисленной судебной практикой. Суды по спорам с регистрирующим органом, где Росреестр указывал в качестве основания для отказа в государственной регистрации отсутствие в списке представленных документов охрannое свидетельство нового собственника, отмечали, что охрannое обязательство оформляется в отношении объекта охраны (здания как объекта недвижимости) и обязательно для всех собственников (владельцев) такого объекта. Ограничения, установленные законом и охранным обязательством, оформленным с собственником объекта недвижимости, сохраняются при переходе права собственности на указанные объекты к другому лицу, независимо от оформления и подписания такого обязательства с новым собственником⁸².

Ситуация, сложившаяся в сфере охраны и защиты выявленных объектов культурного наследия, представляется еще проще. Законодатель прямо установил требования к их содержанию и использованию в федеральном законе (статья 47.3 Закона об ОКН).

Таким образом, обязанность по соблюдению требований охрannого обязательства или положений пунктов 1-3 статьи 47.3 Закона об ОКН не является положением, о котором стороны сделки могут договориться. Данная обязанность является публично – правовой, а не договорной.

Охрannое обязательство представляет собой публичный административный акт, требования по охране выявленных объектов культурного наследия установлены императивными положениями закона.

⁸² Постановление от 05 июня 2017 г. N Ф08-2736/2017 по делу N А63-5793/2016 / Арбитражный суд Северо – Кавказского округа; Постановление от 22 февраля 2017 г. N Ф08-590/2017 по делу N А63-5792/2016 / Арбитражный суд Северо – Кавказского округа; Постановление от 7 декабря 2016 г. N Ф08-8602/2016 по делу N А63-2122/2016 / Арбитражный суд Северо – Кавказского округа; Постановление от 21 января 2021 г. N 09АП-70956/2020 по делу N А40-135381/2020 / Девятый арбитражный апелляционный суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

Соответственно, предписания как охранного обязательства, так и императивных норм закона, обязательны для всех правообладателей, вне зависимости от указания на соответствующую обязанность в договоре.

Таким образом, в рассматриваемом случае законодатель установил в качестве существенных условий такие положения, которые в принципе не могут являться договорными условиями.

Положения договора, в которых содержится ссылка на охранное обязательство или на требования пунктов 1-3 статьи 47.3 Закона об ОКН представляют собой информацию об ограничении права собственности, которая направлена на исполнение собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия своей публично-правовой обязанности. Данная информация не влияет на обязательства сторон по договору друг перед другом и на возможность исполнения договора.

Аналогичная позиция подтверждается и в судебной практике. Так, в одном из дел суд указывает на то, что оформление охранного обязательства, равно как и внесение в договор купли-продажи объекта культурного наследия сведений о необходимости его переоформления и соблюдения, является одной из предусмотренной законом мер охраны таких объектов и неуказание в договоре данных сведений прав и законных интересов стороны сделки не нарушает⁸³.

В другом деле арендодатель требовал взыскать с арендатора задолженность по арендной плате. В качестве возражений арендатор сослался на то, что договор является ничтожным в силу несоответствия пункту 10 статьи 48 Закона об ОКН, нарушение таких требований свидетельствует о нарушении публичных интересов и законный интерес истца в оспаривании такой сделки заключается в установлении правовой определенности и констатации ничтожности сделки, противоречащей закону. Суд не признал сделку ничтожной и указал на недоказанность факта нарушения прав

⁸³ Определение от 14 декабря 2020 г. по делу N 88-19208/2020 / Третий кассационный суд общей юрисдикции. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

ответчика как арендатора отсутствием указания в договоре на наличие охранного обязательства, а также указал, что включение в договор условия об охранном обязательстве направлено на сохранение особого правового режима объекта культурного наследия, и сопряжено с возложением на пользователя объекта культурного наследия дополнительных обязанностей, однако не изменяет арендных обязательств арендатора перед арендодателем по гражданско-правовому договору⁸⁴. Рассматривая данный спор суд отметил, что арендатор, добровольно исполняя договорное обязательство в соответствии с условиями договора аренды, полагая себя связанными договорным обязательством и давая тем самым своему контрагенту, рассчитывавшему на надлежащее исполнение договора, основания полагаться на добросовестность арендатора, не вправе впоследствии отрицать совершенные им юридически значимые действия по исполнению обязательства путем оспаривания действительности заключенной сделки. Суд также отметил, что арендатор не уполномочен защищать публичный интерес.

Рассмотрим подробнее как в пункте 7 статьи 48 сформулировано анализируемое существенное условие. Если буквально толковать положения закона, то условия охранного обязательства должны быть включены в договоры двумя способами⁸⁵:

1. Договор должен прямо предусматривать обязательство правоприобретателя по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.

2. Копия охранного обязательства должна быть приложена к договору, что, судя по всему, приравнивает само охранный документ к существенным условиям договора.

⁸⁴ Постановление от 16 января 2019 г. N 18АП-17713/2018 по делу N А47-6470/2017 / Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁸⁵ Монастырев М.М. Указ.соч.

Тем не менее, в судебной практике указанные выше требования закона трактуются значительно уже.

У судов есть единогласная правовая позиция, согласно которой в договоре достаточно сделать ссылку на установленное охранное обязательство (указать его номер) и приложить копию охранного обязательства к договору. Порядок и условия выполнения охранного обязательства не нужно отдельно прописывать в договоре⁸⁶.

Более того, в ходе анализа судебной практики было найдено одно дело, в котором суды признали действительным договор, в котором была сделана ссылка на номер охранного обязательства, но копия охранного обязательства не была приложена к договору в качестве приложения. В обоснование своей позиции судом было указано, что согласно договору аренды арендатор был уведомлен о наличии охранного обязательства и в случае необходимости мог потребовать от арендодателя предоставить охранное обязательство. Суд также указал, что в соответствии с пунктом 5 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки⁸⁷.

§2. Последствия несоответствия договора требованиям п. 7,10 ст. 48 Закона об ОКН

В качестве последствия невключения в договор существенного условия об обязанности соблюдать требования по охране объекта культурного

⁸⁶ Постановление от 05 июня 2017 г. N Ф08-2736/2017 по делу N А63-5793/2016 / Арбитражный суд Северо – Кавказского округа; Постановление от 22 февраля 2017 г. N Ф08-590/2017 по делу N А63-5792/2016 / Арбитражный суд Северо – Кавказского округа; Постановление от 7 декабря 2016 г. N Ф08-8602/2016 по делу N А63-2122/2016 / Арбитражный суд Северо – Кавказского округа. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁸⁷ Постановление от 20 мая 2019 г. N Ф06-46550/2019 по делу N А65-16460/2018 / Арбитражный суд Поволжского округа. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

наследия закон как в пункте 7, так и в пункте 9 предусматривает ничтожность, что абсолютно не соответствует пункту 1 статьи 432, предусматривающего в качестве последствий несогласования существенных условий незаключенность. Какой смысл вкладывал законодатель, устанавливая в качестве последствий отсутствия указанных условий в договор именно ничтожность, неясно. В отличие от незаключенности сделки, ничтожность сделки может влечь за собой более серьезные правовые последствия. Так, на незаключенность договора могут ссылаться только стороны договора, требовать признать сделку недействительной без применения последствий ее недействительности могут также третьи лица, если у них имеется охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166 ГК РФ). Более того, Верховный Суд своим толкованием расширил легитимацию по иску о применении последствий недействительности ничтожной сделки и указал, что исходя из системного толкования пункта 1 статьи 1, пункта 3 статьи 166 и пункта 2 статьи 168 ГК РФ иск лица, не являющегося стороной ничтожной сделки, о применении последствий ее недействительности может также быть удовлетворен, если гражданским законодательством не установлен иной способ защиты права этого лица и его защита возможна лишь путем применения последствий недействительности ничтожной сделки. В исковом заявлении такого лица должно быть указано право (законный интерес), защита которого будет обеспечена в результате возврата каждой из сторон всего полученного по сделке (пункт 78 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»)-Суд по своей инициативе для защиты публичных интересов может применить последствия в виде ничтожности. На наш взгляд, установление в законодательстве такого серьезного последствия как ничтожность не является оправданным. Представляется, что законодатель сделал это в целях защиты публичного интереса.

Но насколько установление последствия в виде ничтожности действительно оправдано и необходимо? Так, пунктом 13 статьи 47.6 Закона об ОКН установлено, что в случае, если к моменту перехода права владения объектом культурного наследия, включенным в реестр, в отношении указанного объекта оформлено охранное обязательство, обязанность нового владельца объекта культурного наследия, включенного в реестр, по выполнению такого охранного обязательства возникает с момента перехода к нему права владения указанным объектом культурного наследия.

В пункте 6 статьи 48 Закона об объектах культурного наследия указано, что установленные в соответствии с законом ограничения (обременения) прав на объекты культурного наследия сохраняются и переходят к новому собственнику (или субъекту иных вещных прав) во всех случаях, вне зависимости от того, предусмотрено это в договоре или не предусмотрено.

Такое регулирование является естественным следствием публичного характера обязанности по охране объектов культурного наследия, существование данной обязанности не зависит от личности владельца, а связано именно с особенностями самих объектов⁸⁸.

Более того, пунктом 6 статьи 11 Закона об объектах культурного наследия установлено, что если собственник объекта культурного наследия не исполняет обязанности по содержанию и сохранению объекта культурного наследия, должностное лицо органа охраны объекта культурного наследия вправе обратиться в суд с исками либо об обязании исполнять обязанности по содержанию и сохранению объекта культурного наследия в натуре, либо об изъятии объекта культурного наследия у такого собственника. В указанной статье также установлены правомочия должностных лиц выдавать предписания об устранении выявленных нарушений обязательных требований, предъявляемых к собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия.

⁸⁸ Латыев А. Бестолковая охрана культурного наследия. / А. Латыев // Zakon.ru : [портал]. – 08.08.2019. – URL : https://zakon.ru/blog/2019/8/8/bestolkovaya_ohrana_kulturnogo_naslediya (дата обращения: 02.01.2021).

Таким образом, на наш взгляд, установление в законе в качестве последствия отсутствия в договоре рассматриваемых условий ничтожности, не является оправданным. Обязанность по охране объекта культурного наследия в любом случае перейдет к новому собственнику или иному законному владельцу такого объекта, а у должностных лиц будут в распоряжении правовые механизмы, позволяющие обеспечить надлежащую охрану. Признание же договоров ничтожными не только не защитит публичный интерес по охране объектов культурного наследия, но еще и приведет к дестабилизации гражданского оборота.

Стоит отметить, что в одном из судебных актов, где договор купли-продажи по пункту 7 статьи 48 Закона об ОКН пытался оспорить государственный орган (администрация города), суд прямо указал следующее:

«Отсутствие в договоре необходимых условий не влечет оснований для применения последствий недействительности сделки в порядке двусторонней реституции, в связи с чем определенный истцом способ защиты охраняемого права не может привести к восстановлению нарушенного права.»⁸⁹.

Как представляется, ситуацию сглаживает наличие в законодательстве пункта 5 статьи 166 ГК РФ, согласно которому заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки. Данная норма позволяет исцелять ничтожные сделки и по своей сути аналогична норме пункта 3 статьи 432 ГК РФ, которая не позволяет сторонам сделки ссылаться на ее незаключенность, если своим поведением стороны подтвердили действие договора.

Вопрос о том, насколько исцеление ничтожной сделки и пункт 5 статьи 166 ГК РФ отвечает правовой природе ничтожности выходит за рамки

⁸⁹ Постановление от 27 марта 2019 г. N 17АП-1597/2019-ГК по делу N А50-5297/2018 / Семнадцатый арбитражный апелляционный суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

настоящей работы, тем не менее, считаем необходимым кратко раскрыть данную проблему.

В доктрине отмечается, что безусловное применение эстоппеля к ничтожным сделкам выхолащивает цели, которые преследовал законодатель, устанавливая основания ничтожности.⁹⁰ Исследователи пишут, что необходимо выделять критерии и условия, при которых применения пункта 5 статьи 166 ГК РФ будет действительно оправдано, судебная практика должна искать такие критерии, которые будут учитывать и желание законодателя воспрепятствовать недобросовестному поведению участников оборота, но при этом не подрывать сам институт ничтожных сделок и проводимые через него цели. Так, например, Д.О. Тузовым и А.Г. Карапетовым отмечается, что практическое применение пункта 5 статьи 166 может иметь место в исключительных случаях, когда ничтожная сделка не наносит ущерб третьим лицам, основам нравственности или публичным интересам⁹¹.

Хотелось бы отметить, что в одном из споров сторона договора пыталась безрезультатно сослаться на то, что ничтожная сделка не может быть в последствии одобрена судом⁹² Ответчик (арендатор, не желающий выплачивать долг по договору аренды) сослался на ничтожность сделки в силу пункта 10 статьи 48 Закона об ОКН, указывал на нарушение публичного интереса, но суд признал сделку действительной, так как она исполнялась обеими сторонами договора. Как представляется, не применить пункт 5 статьи 166 ГК РФ и не взыскать задолженность по договору в данном случае было бы абсолютно несправедливо.

⁹⁰ Федоров Д.В. Признание ссылки на ничтожность недобросовестной в зарубежном и российском праве // Вестник гражданского права. 2018. N 6. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁹¹ Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153–208 Гражданского кодекса Российской Федерации/ Отв. ред. А.Г. Карапетов. М., 2018. С.189.

⁹² Постановление от 16 января 2019 г. N 18АП-17713/2018 по делу N А47-6470/2017 / Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

§3. Субъекты, обязанные выполнять требования по сохранению объекта культурного наследия

Согласно пункту 6 статьи 11 Закона об ОКН требования охранного обязательства подлежат выполнению физическим или юридическим лицом, которому объект культурного наследия, включенный в реестр, принадлежит на праве собственности, в том числе в случае, если указанный объект находится во владении или в пользовании третьего лица (третьих лиц) на основании гражданско-правового договора.

Пункт 11 статьи 48 Закона об ОКН устанавливает, что лицо, которому объект культурного наследия, включенный в реестр, выявленный объект культурного наследия, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, переданы во владение или в пользование на основании договора, обязано выполнять требования в отношении таких объектов, установленные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 настоящего Федерального закона (то есть требования по содержанию и использованию объекта). Распределение обязанностей по выполнению требований, предусмотренных статьей 47.2 (то есть требования по сохранению объекта) настоящего Федерального закона, между сторонами договора устанавливается указанным договором.

Кроме того, несмотря на закрепление в статье 48 в качестве существенного условия обязанности по выполнению требований охранного обязательства пунктом 12 статьи 48 Закона об ОКН установлено, что собственник или иной законный владелец (субъект права хозяйственного ведения, оперативного управления, ссудополучатель) не освобождаются от ответственности за выполнение установленных законом требований в отношении объектов культурного наследия.

В совокупности из вышеуказанных норм можно сделать вывод о том, что обязанность по сохранению объекта культурного наследия прежде всего возложена на собственника, арендатор в свою очередь обязан соблюдать требования по содержанию и использованию, а вот обязанность по сохранению.

объекта может быть возложена на него только договором. Такая позиция подтверждается и практикой Верховного Суда⁹³. Более того, такой подход полностью соотносится с общим принципом отнесения бремени содержания имущества на собственника или иного обладателя вещных прав⁹⁴.

§4. Субъекты, вчиняющие реституционные требования по пунктам 7,10 статьи 48 Закона об ОКН

При таком распределении бремени несения обязанности по выполнению требований охранного обязательства представляется весьма странным большое количество споров, по которым сделку хотят признать ничтожной арендаторы.

Так, в одном из дел, которое было рассмотрено ранее, стороны не приложили к договору копию охранного обязательства, но сделали ссылку на его наличие и номер в договоре. Арендатор принял от арендодателя имущество, договор длительное время исполнялся сторонами, но при возникновении спора о взыскании задолженности по договору и неустойки, о возврате арендованного участка, арендатор пытался сослаться на недействительность договора. Суд, отказывая в удовлетворении требования о признании договора недействительным, указал следующее:

«Таким образом, ООО "1-я Пароходная компания" знало о наличии охранного обязательства в отношении арендуемого имущества и в случае необходимости могло потребовать от арендодателя предоставить охранный договор на объект культурного наследия (памятник истории и культуры) от 28.02.2013 N А-048.

Кроме того, в соответствии с пунктом 5 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки

⁹³ Определение от 28 мая 2020 г. N 305-КГ17-23190 по делу N А40-230582/2016 / Верховный суд Российской Федерации. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁹⁴ Малаховский А. Кто должен сохранить культурное наследие: арендатор или собственник / А. Малаховский / Pravo.ru: [портал]. – 23.05.2018. – URL: <https://pravo.ru/story/202845/> (дата обращения: 01.03.2021)

лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки.»⁹⁵.

В другом деле в договоре аренды, заключенном по результатам аукциона, было указано что в пользование передаются помещения, являющиеся памятниками культурного наследия федерального значения. В аукционной документации также было указано на особый статус передаваемого объекта. Тем не менее, ни в договоре, ни в аукционной документации не было сделано ссылки на охранное обязательство. Арендатор обратился в суд с иском о признании договора недействительным. Суд, отказывая в удовлетворении требований указал следующее:

«Согласно п.1.1 Договора, подписанного обеими сторонами, указано, что помещения, передаваемые для использования в целях организации общественного питания, являются памятниками культурного наследия федерального значения.

В п.1 ст.10 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

Довод истца о том, что договор является ничтожным в силу его не соответствия п. 7 ст. 48 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», поскольку не содержит существенного условия, без которого он в силу закона является ничтожной сделкой, а именно обязательства арендатора по выполнению требований, предусмотренных охранным обязательством, действовавшим на момент заключения Договора аренды, порядок и условия их выполнения, отклоняется судом, поскольку заявление подобного довода не может быть расценено в качестве

⁹⁵ Постановление от 20 мая 2019 г. N Ф06-46550/2019 по делу N А65-16460/2018 / Арбитражный суд Поволжского округа. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

добросовестной модели поведения участника обязательственных отношений, истец не мог не знать о наличии охранного обязательства, подписав договор аренды, принял от ответчика объект по акту приема-передачи, тем самым принял от ответчика исполнение договора в полном объеме, начал пользоваться полученным объектом аренды, всеми своими действиями показал, что согласен с правоммерностью заключенного договора и намерен исполнять его.»⁹⁶.

В ряде дел арендаторы пытались признать недействительным договоры аренды, по которым в аренду были переданы помещения, которые располагались в зданиях – выявленных объектах культурного наследия⁹⁷. В договоре каких-либо указаний на это сделано не было. Арендаторы на требования о взыскании арендной платы в качестве одного из возражений указывали на недействительность договора по пункту 10 статьи 48 Закона об объектах культурного наследия. Суды, отказывая в удовлетворении требований указывали, что информация о статусе здания является публичной, на отсутствие претензий со стороны контролирующих органов; на то, что сам по себе факт наличия у здания, где расположено предоставленное в аренду помещение, статуса объекта культурного наследия, в отсутствие сведений о заключении с собственниками помещения охранного обязательства и доказательств невозможности или затруднительности для арендатора в связи с этим использовать помещение не свидетельствует в данном случае о наличии оснований для признания договора ничтожным. Как и в предыдущих решениях суды рассматривали вопросы о том, было ли имущество фактически принято арендатором, использовалось ли имущество для хозяйственной деятельности.

⁹⁶ Постановление от 18.12.2019 N 09АП-63369/2019-ГК по делу N А40-84680/2019 / Девятый арбитражный апелляционный суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

⁹⁷ Постановление от 16 января 2019 г. N 18АП-17713/2018 по делу N А47-6470/2017 / Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд; Постановление от 29 марта 2021 г. N Ф07-1392/2021 по делу N А56-35860/2020 / Арбитражный суд Северо-Западного округа. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

В одном из дел арендодатель обратился к арендатору с требованием зарегистрировать договор аренды, по которому во владение и пользование передавались недвижимые объекты (лесопилка, склад, производственный комплекс), являющиеся частью объекта культурного наследия усадьба В.А. Всеволожского, а арендодатель в свою очередь заявил встречное требование о признании договора недействительным на том основании, что в нем не согласовано условие об охранном обязательстве. Фабула дела была следующая: при обращении арендатора в Росреестр с заявлением о регистрации договора Росреестр отказал в регистрации на основании несоответствия договора пункту 7 статьи 48 Закона об ОКН, причем на момент подачи заявления охрannое обязательство в принципе не было установлено. После получения охрannого обязательства арендодатель направил его в адрес арендатора. Арендатор повторно в Росреестр не обратился, но при этом имущество арендодателю не вернул. При рассмотрении спора арендатор сослался на то, что охрannое обязательство было составлено в отношении всего объекта культурного наследия, а не трех объектов недвижимости, и на арендатора был возложен иной объем обязанностей, работ и затрат, отличающийся от перечисленных в договоре, описание предмета аренды не соответствовало предмету охрannого обязательства. Суд отказал арендатору в признании договора ничтожным. Решение суда представляется правильным. Во-первых, встает вопрос, почему арендатор не вернул имущество арендодателю, если его не удовлетворили условия охрannого обязательства? Во-вторых, как отмечалось выше, обязанность по выполнению охрannого обязательства первоочередно лежит на собственнике объекта, очевидно, что требования, которые распространялись на объекты, не переданные по договору аренды, не имели бы какого-либо отношения к арендатору, их выполнения должен был бы обеспечить исключительно собственник⁹⁸.

⁹⁸Постановление от 16 мая 2018 г. N Ф07-4363/2018 по делу N А56-25507/2017 / Арбитражный суд Северо-Западного округа. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

Стоит также отметить дело, по которому субарендатор хотел признать ничтожным договор аренды нежилых помещений по пункту 7 статьи 48 Закона об ОКН, хотя норма еще не вступила в силу, причем в договоре прямо было указано, что помещения включены в список объектов культурного наследия. Суд, отказывая в удовлетворении требований сделал акцент на том, что субарендатор не доказал нарушение своих прав и не пояснил, каким именно образом неуказание в договоре на охранное обязательство повлияло на его права как субарендатора:

«В материалах дела отсутствуют доказательства того, что в период пользования арендованным имуществом у ООО «Гарант» возникали какие-либо препятствия к пользованию (в частности, к осуществлению ремонта) из-за перечисленных обстоятельств.

Напротив, из материалов дела следует, что ООО «Гарант» в спорном периоде производило ремонт арендованных зданий и использовало их как гостиницу, никаких претензий по вопросу соблюдения законодательства об охране объектов культурного наследия у субарендатора к арендатору в этот период не возникало»⁹⁹.

Таким образом, суды не признают сделку ничтожной, в случае если ссылка на ничтожность явно свидетельствует о недобросовестности. Суды при рассмотрении споров делают акцент на рассмотрении вопроса о том, нарушены ли права и интересы стороны по договору, исполнялась ли сделка сторонами, проявила ли сторона по сделке должную заботливость и осмотрительность. Такой подход представляется разумным и направленным на поддержание стабильности гражданского оборота.

На примере рассмотренных судебных актов было показано абсолютно недобросовестное поведение арендаторов, защиту которого право санкционировать не может.

⁹⁹ Постановление от 28 октября 2015 г. N Ф08-7280/2015 по делу N А32-12405/2014 / Арбитражного суд Северо-Кавказского округа. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

Но если гипотетически можно допустить ситуации, при которых незнание арендатора об охранном обязательстве может повлиять на его права и интересы, то представить себе ситуацию, при которой права продавца или залогодателя могут быть нарушены неуказанием в договоре купли-продажи или залога ссылки на охранное обязательство просто невозможно. Тем не менее, нашлись судебные акты, где сделку требовали признать ничтожной продавцы и залогодатели.

В одном из споров продавец не выезжал из проданного дома, в связи с чем покупатель обратился в суд с иском о выселении, а продавец в свою очередь предъявил требование о признании договора недействительным. В договоре было указано, что дом является объектом культурного наследия, но не было сделано ссылки на охранное обязательство. В суде также было установлено, что покупатель не был уведомлен о наличии охранного обязательства, тем не менее каких-либо требований или претензий от службы охраны памятников покупателю не предъявлялось, тогда как последний не возражал против оформления необходимых охранных документов. Суд отказал в удовлетворении требований и указал, в частности, следующее:

«Учитывая, что оформление охранного обязательства, равно как и внесение в договор купли-продажи объекта культурного наследия сведений необходимости его переоформления и соблюдения, является одной из предусмотренной законом мер охраны таких объектов, а также принимая во внимание, что обе стороны при заключении договора обладали информацией о дополнительных ограничениях в использовании этого объекта и покупатель П. выразил намерение на его оформление, правовых оснований к удовлетворению иска К.С.НА. и признанию сделки недействительной по этим основаниям не имеется, поскольку, как верно указали суды, права и законные интересы К.С.НА. не нарушены.»¹⁰⁰.

¹⁰⁰ Определение от 14 декабря 2020 г. по делу N 88-19208/2020 / Третий кассационный суд общей юрисдикции. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

В другом деле покупатель обратился в суд с иском к продавцу о государственной регистрации перехода права собственности на доли в праве собственности на жилое помещение, а продавец предъявил встречный иск о признании договора недействительным. При этом в договоре прямо было указано на то, что квартира, доли в праве собственности на которую отчуждаются, расположена в доме - выявленном объекте культурного наследия, обязательства по сохранению объекта зарегистрировано ГБР 05.03.2013. Суд, отказывая в удовлетворении требований продавца, указал, в частности, следующее:

«Анализ приведенных положений Закона N 73-ФЗ позволяет прийти к выводу о том, что в переходный период, до утверждения уполномоченным органом охранных обязательств, продолжают действовать ранее оформленные охранные документы, а в случае их отсутствия владельцы (пользователи) обязаны обеспечить лишь соблюдение общих требований к использованию объектов культурного наследия, предусмотренных статьями 47.3 и 5.1 Закона N 73-ФЗ.

Пунктом 9 статьи 48 Закона N 73-ФЗ установлена обязанность собственника (иного законного владельца) после получения охранных обязательств, утвержденного в установленном порядке, внести соответствующие изменения в договоры, опосредующие передачу прав владения и (или) пользования имуществом.

С учетом изложенного судебная коллегия полагает подлежащими отклонению доводы апелляционной жалобы о ничтожности договора по основанию, предусмотренному п. 7 ст. 48 Закона N 73-ФЗ, поскольку в отсутствие самого охранных обязательств или иных обязательств у сторон оспариваемого договором отсутствовала обязанность по включению в договор обязательств по выполнению требований, предусмотренных

соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.»¹⁰¹.

Доводы указанные выше верны, но представляется странным, что в тексте решения суд не раскрыл вопрос о том насколько в принципе правомерна и обоснована ссылка продавца на ничтожность договора. Тем не менее, по обоим делам суды не удовлетворили требования продавцов.

В спорах, вытекающим из договоров залога ситуация оказалась менее благоприятной.

По обоим рассмотренным далее спорам истцом выступало одно и тоже юридическое лицо – Банк «Траст». В первом споре между Банком и Обществом, которому на праве аренды принадлежал Парк с присвоенным статусом объекта культурного наследия (исходя их текста судебных актов парк не включен в реестр ЕГРОКН) был заключен договор залога права аренды, по которому передавались права аренды на земельный участок, на котором располагался парк. Банк обратился в суд с требованием об обращении взыскания на заложенное имущество, а Общество, возражая против предъявленных требований, сослалось на то, что в договоре залога не отражено то, что объект относится к объектам культурного наследия. Суд отказал Банку в удовлетворении требований об обращении взыскания на предмет залога.

Во втором споре в залог передавался завод (то есть имущественный комплекс, состоящий из нескольких объектов недвижимости), являющийся объектом культурного наследия. В договоре также отсутствовало указание на то, что имущество является объектом культурного наследия. Суд признал договор ничтожным. Более того, спустя некоторое время орган охраны объектов культурного наследия обратился в суд к Банку и залогодателю с иском о признании ничтожным данного договора залога. Суд также признал сделку ничтожной. Из текста судебных актов следует, что залогодатель, то

¹⁰¹ Апелляционное определение от 18 июля 2017 г. N 33-13084/2017 по делу N 2-164/2017 / Санкт-Петербургский городской суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

есть собственник завода, знал, что завод является объектом культурного наследия, что в его отношении установлено охранное обязательство, тем не менее не уведомил залогодержателя о том, что объект является объектом культурного наследия, а потом в момент, когда Банк абсолютно справедливо решил обратиться взыскание на заложенное имущество, залогодатель заявил о ничтожности сделки (отметим, что в первом деле ситуация была аналогичной). Представляется, что умысел залогодателя был направлен исключительно на «сброс» обеспечения, а не на защиту публичного интереса по охране объекта культурного наследия. Допустимо ли такое? На наш взгляд, нет.

С учетом того, что обязанность по выполнению охранного обязательства первоочередно возлагается на собственника, логично предположить, что лицом, которое действительно может без злоупотреблений заявить о признании сделки ничтожной по пунктам 7,10 статьи 48 является покупатель имущества. При анализе судебной практики было найдено два дела, где сделку купли-продажи оспорили покупатели. В первом деле покупатель приобрел имущество, а именно квартиру, на торгах, проведенных в рамках процедуры банкротства должника. Ни в договоре, ни в объявлении о торгах не было указано ни то, что дом, в котором находится квартира, является объектом культурного наследия, ни то, что в отношении квартиры установлено охранное обязательство. Сведения о том, что дом является объектом культурного наследия в ЕГРН, внесены не были. Покупатель обратился в суд с заявлением о признании сделки ничтожной сразу после того, как Росреестр приостановил государственную регистрацию перехода права. На наш взгляд, из всех рассмотренных дел, в данном случае применение последствий ничтожности сделки действительно может быть оправдано.

Во втором деле, покупатель вовремя не оплатил стоимость недвижимости, продавец в соответствии с условиями договора расторг договор в одностороннем порядке и потребовал взыскать с покупателя предусмотренную договором неустойку. Покупателем в адрес продавца было направлено письмо с предложением расторгнуть договор, так как покупатель

утратил интерес в связи с тем, что ему было отказано в финансировании для развития приобретенных территорий. По договору в собственность покупателя передавались участки, на которых были расположены объекты культурного наследия (археологические памятники, могильник), в договоре на это указано не было, тем не менее, в предмете договора стороны указали на то, что земли относятся к категории земель особо охраняемых территорий и объектов. Судом было отказано в удовлетворении заявленных требований. Отказывая в удовлетворении требований, суд указал, что в отношении объектов культурного наследия не были установлены охранные обязательства.

Как представляется, в рассмотренном выше деле покупатель пытался признать договор ничтожным, не потому что его права были нарушены фактом несогласования условия об охранных обязательствах, а исключительно для того, чтобы не выплачивать предусмотренную договором неустойку. Совершенно очевидно, что законодатель не предусматривал использование ни пункта 7, ни пункта 10 статьи 48 Закона об ОКН для подобных целей.

§5. Общая оценка анализируемой нормы и альтернативные защитные механизмы, установленные законодательством

Все рассмотренные выше судебные акты подтверждают нецелесообразность введения в законодательство рассматриваемых норм.

Если в договоре указано, что недвижимость, права на которую передаются по договору, относится к объектам культурного наследия, то признавать такой договор ничтожным по тем основаниям, которые установлены в пунктах 7,10 статьи 48 представляется недопустимым. Разумный и осмотрительный участник гражданского оборота (тем более коммерсант) при приобретении прав на объект культурного наследия должен самостоятельно узнать всю необходимую информацию о дополнительных возложенных на него обязанностях в связи с обременением недвижимости в виде статуса объекта культурного наследия. Если же соответствующая информация по каким-либо причинам не отражена в ЕГРН, то у стороны

сделки есть иные предусмотренные в законе механизмы для защиты своих прав, что будет показано далее.

Норма пункта 10 является еще более абсурдной, чем норма пункта 7, так как указание в договоре обязанности по соблюдению императивных требований закона в качестве существенного условия не имеет какого-либо смысла. Такая позиция подтверждается и в цивилистической доктрине¹⁰⁴.

Тут стоит отметить, что в ходе анализа судебной практики были найдены споры с регистрирующим органом, в которых Росреестр истолковал данную норму настолько широко, что приостановил регистрацию договоров, по которым передавались права на объекты культурного наследия, в отношении которых в принципе не было установлено охранное обязательство, на том основании, что в договоре не были продублированы законодательные положения пунктов 1-3 статьи 47.3 Закона об объектах культурного наследия (требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия). Очевидно, что настолько широкое толкование закона недопустимо и не имеет какого-либо смысла. Суды абсолютно верно указали, что ни пункт 7 статьи 48, ни статья 47.3 Закона об ОКН не предусматривают обязанность включения в договор аренды положений норм указанного Закона¹⁰⁵. Более того, в одном из рассмотренных дел арендатор ссылаясь на то, что договор ничтожный, так как в нем не прописаны положения пунктов 1-3 статьи 47.3 Закона об ОКН, при этом в одном из пунктов договора было прямо указано, что арендатор обязан соблюдать требования, установленные в указанных пунктах. Также было рассмотрено дело, где требования по охране выявленного объекта культурного наследия содержались в отдельном документе, стороны сделали ссылку на него в договоре аренды и приложили к договору копию, тем не менее, недобросовестная сторона пыталась сослаться на недействительность

¹⁰⁴ Витрянский В.В. Указ. соч. С.137.

¹⁰⁵ Постановление от 19 декабря 2017 г. N 13АП-27807/2017 по делу N А56-41301/2017 / Тринадцатый арбитражный апелляционный суд; Постановление от 26 сентября 2017 г. N 13АП-20897/2017 по делу N А56-21575/2017 / Тринадцатый арбитражный апелляционный суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

договора, так как в нем не было указано на обязанность арендодателя соблюдать требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Закона, суд отказал в удовлетворении требований¹⁰⁶.

Предоставлять сторонам дополнительную возможность, позволяющую признавать ничтожным договор, в котором не установлена обязанность по соблюдению императивных норм закона, абсолютно неоправданно.

Еще раз подчеркнем, что закон, итак предусматривает автоматический переход обязанности по соблюдению охранного обязательства к лицу, которому переходит право владения объектом культурного наследия по договору (пункт 13 статьи 47.6 Закона об ОКН).

В судебной практике также подчеркивается то, что обязанность по выполнению определённых требований в отношении объекта культурного наследия переходит к новому правообладателю автоматически, вне зависимости от установления на объект охранного обязательства¹⁰⁷, то, что определенные обязанности у собственника или иного законного владельца возникают в силу закона еще до установления на объект охранного обязательства¹⁰⁸.

Из всего вышеизложенного вытекает вывод о том, что сделка может быть признана недействительной только в исключительных случаях и то, только при условии, что договор не содержит какого-либо указания на отнесение недвижимости к объекту культурного наследия.

Суды отмечают, что отнесение объекта недвижимости к объектам культурного наследия является существенным условием договора по его отчуждению, поскольку возлагает на нового правообладателя охранное обязательство либо обязательство выполнять требования в отношении объекта

¹⁰⁶ Постановление от 14 апреля 2017 г. N Ф09-485/17 по делу N А07-643/2016 / Арбитражный суд Уральского округа. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

¹⁰⁷ Постановление от 14 июля 2020 г. N Ф09-2900/20 по делу N А60-50540/2019 / Арбитражный суд Уральского округа. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

¹⁰⁸ Постановление от 15 января 2021 г. N 20АП-4436/2020 по делу N А23-2741/2019 / Двадцатый арбитражный апелляционный суд. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

культурного наследия. С выводом о том, что на правообладателя возлагаются дополнительные обязанности, поспорить невозможно.

Но стоит отметить, что, во-первых, обременение в виде отнесения недвижимости к объекту культурного наследия не является «невидимым». Так, тот факт, что объект является объектом культурного наследия или выявленным объектом культурного наследия, должен фиксироваться в ЕГРН. Согласно статье 47.1 Закона об ОКН ограничения (обременения) права собственности, других вещных прав, а также иных имущественных прав на объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Если же по каким-то причинам данная информация в ЕГРН не отражена, в законодательстве уже предусмотрен не один механизм, который мог бы в случае реальной необходимости (например, если обременение по каким-либо причинам не указано в ЕГРН, как это было в одном из выше рассмотренных дел) защитить права выгодоприобретателя по договору.

Для случаев, когда при заключении договора контрагент умолчал о необходимой информации для защиты своих интересов правоприобретатель может использовать механизмы, предусмотренные статьями 178, 179 ГК РФ.

Статья 178 ГК РФ позволяет признать недействительной сделку, совершенной под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел. Согласно пункту 5 данной статьи суд может отказать в признании сделки недействительной, если заблуждение, под влиянием которого действовала сторона сделки, было таким, что его не могло бы распознать лицо, действующее с обычной осмотрительностью и с учетом содержания сделки, сопутствующих обстоятельств и особенностей сторон.

Как отмечается исследователями, российские суды предъявляют высокие требования к доказыванию очевидности заблуждения. Любые

сомнения суда в вопросе о том, имело ли место на самом деле заблуждение, следует толковать против гипотезы о наличии ошибки. Суды крайне редко признают заблуждение существенными, и этот тренд вполне обоснован. Стандарт доказывания наличия ошибки является и должен являться высоким. Еще одним важным ограничителем для признания сделок недействительными в силу заблуждения является «неизвительность». Для признания заблуждения существенным необходимо еще одно важное дополнительное условие: заблуждавшаяся сторона должна вести себя разумно и объективно оценивать ситуацию. Если заблуждение является следствием (как минимум грубой) неосторожности самого заблуждавшегося лица, его заблуждение неизвинительно и оно не может рассчитывать на применение ст. 178 ГК РФ¹⁰⁹.

Статьей 179 ГК РФ в свою очередь предусмотрен правовой механизм, позволяющий признать недействительной сделку, совершенную под влиянием обмана. Согласно пункту 2 данной нормы обманом считается также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота. Безусловно, сама возможность квалифицировать в качестве обмана умолчание о той или иной информации требует выяснения, насколько обладающая соответствующей информацией сторона должна была осознавать, что другая сторона такой информацией не владеет. Если первая сторона не знала и не должна была знать о том, что вторая сторона не владеет этой информацией, констатация умышленного обмана исключается¹¹⁰.

Очевидно, что две приведенные выше нормы устанавливают большое количество ограничителей, и суды будут оставлять действительными большинство сделок. Такой подход представляется обоснованным.

Более того, исследователи отмечают, что сторона может быть привлечена к договорной ответственности за недобросовестное умолчание на

¹⁰⁹ Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153–208 Гражданского кодекса Российской Федерации/ Отв. ред. А.Г. Карапетов. С.737.

¹¹⁰ Там же. С. 796.

основании пункта 3 статьи 1 и пункта 3 статьи 307 ГК РФ, так как требование добросовестности продуцирует возникновение подразумеваемого обязательства раскрыть ту или иную информацию, за нарушение которой возможно взыскание убытков по общим правилам договорной ответственности¹¹¹.

Кроме того, в определенных случаях стороны для защиты своих интересов могут использовать статью 431.2 ГК РФ, которая ввела в российской законодательство институт заверений об обстоятельствах (например, если контрагент заверил одну сторону в том, что какой-либо объект недвижимости можно использовать для определенных целей, а это оказалось невозможным, так как объект является объектом культурного наследия). В качестве примера можно привести дело, где суд отказал истцу в признании ничтожным договора по мотиву несоответствия назначения помещения возможности использования определенного стиля в дизайне, поскольку в договоре было прямо указано на то, что здание, в котором находятся арендуемые помещения является объектом культурного наследия¹¹².

На наш взгляд, указанных выше механизмов более чем достаточно для защиты действительно добросовестной стороны по договору.

Защищает ли рассматриваемая норма публичный интерес, ради которого, как предполагалось, она и установлена? На наш взгляд, нет.

Прежде всего этот вывод следует из проанализированных дел, где почти в каждом деле видна явная недобросовестность. Стороны, ссылаясь на ничтожность, делали это с целью не уплатить неустойку по договору, не уплатить взыскиваемые убытки, не уплатить цену договора, не передать объект недвижимости по договору, «сбросить» обеспечение (то есть извлечь выгоду из своего недобросовестного поведения), а не потому, что пытались

¹¹¹ Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307 – 453 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М., 2017. С. 952 – 953.

¹¹² Постановление от 31 августа 2018 г. N Ф03-3572/2018 по делу N А73-746/2018 / Арбитражный суд Дальневосточного округа. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

предотвратить возложения на себя дополнительных публичных обязанностей по охране объектов культурного наследия и уж тем более не потому, что стремились обеспечить защиту соответствующих объектов. Как было неоднократно отмечено выше, объекты культурного наследия представляют собой особые блага, специальные требования к их использованию установлены в интересах всего общества. Очевидно, что законодатель, устанавливая в качестве существенного условия договора указание на охранное обязательство, не делал это с целью защиты приобретателя имущественных прав от выполнения своих гражданско-правовых обязанностей перед контрагентом.

Уполномоченные органы в свою очередь должны принимать меры, которые будут направлены на своевременное включение в ЕГРН сведений об обременениях, и проводить своевременный контроль за выполнением собственником объекта культурного наследия возложенных на него обязанностей, а не обращаться в суды с требованиями о признании сделок, исполняемых сторона, ничтожными, дестабилизировать гражданский оборот и поощрять недобросовестное поведение субъектов гражданских правоотношений.

Обобщая все вышеизложенное, хотелось бы еще раз подчеркнуть три основных вывода:

1. Требования по выполнению охранного обязательства или специальных указаний закона по содержанию и использованию объекта культурного наследия являются публично-правовой обязанностью. Такие требования абсолютно не вписываются в частноправовую парадигму существенных условий.

2. Как показал анализ судебной практики, установления в законе дополнительного существенного условия в виде указания в договоре на обязанность правоприобретателя соблюдать охранное обязательство дает сторонам сделки огромный простор для злоупотребления. Право не может

устанавливать такие нормы, которые вместо того, чтобы стимулировать выполнения сторонами принятых на себя обязательств, поддерживать стабильность и предсказуемость гражданского оборота, наоборот, приводили бы к бесконечному злоупотреблению.

3. Цель, которую хотел достичь законодатель при установлении соответствующего правового регулирования, не была достигнута.

Представляется, что воля законодателя была направлена на то, чтобы создать дополнительную защиту объекта культурного наследия при его использовании: если в договоре будет прямо сделана ссылка на норму закона или охранное обязательство, то это должно будет сократить риски нанесения ущерба объекту культурного наследия при его использовании. Норма была установлена законодателем для защиты публичного интереса и в качестве превентивного механизма по защите объектов культурного наследия, но как показал анализ судебной практики, уполномоченные органы крайне редко (было найдено всего два дела) обращались в суды с требованием признать сделку ничтожной. При этом стороны договора постоянно использовали ссылку на ничтожность для того, чтобы избежать возложенных на них договорных обязанностей. Соответственно, заложенная в норму цель, и цель, для которой норма используется на практике, абсолютно противоположны.

Рассуждая о защите публичного интереса, нужно отметить, что было бы несоразмерно признавать ничтожными договоры, в которых в предмете договора указано на то, что объект, права на которые передаются, является объектом культурного наследия, но при этом не сделана ссылка на охранное обязательство или на пункты 1-3 статьи 47.6 Закона об ОКН. На наш взгляд, признание сделки ничтожной можно допустить в тех исключительных случаях, когда по договору купли-продажи передан объект культурного наследия, при этом соответствующая информация не отражена в ЕГРН, обязательство по сохранности объекта перешло к новому собственнику, но собственник по объективным, не зависящим от него причинам об этом не знает. Но для таких исключительных случаев для защиты добросовестного

покупателя в законе предусмотрены иные правовые механизмы. В свою очередь предоставлять уполномоченным органам возможность требовать признавать сделки ничтожными, на наш взгляд, не является правильным. Уполномоченные органы должны не вмешиваться в частно – правовые отношения, а своевременно и надлежащим образом выполнять надзорные функции по охране объектов культурного наследия.

Заключение

Обобщая все вышеизложенное, хотелось бы еще раз подчеркнуть следующие основные выводы:

1. Положения, закрепленные как в пункте 1 статьи 558 ГК РФ, так и в пунктах 7,10 статьи 48 Закона об ОКН не являются существенными условиями по своей правовой природе. Данные положения представляют собой информацию об определенных ограничениях и обременениях, которая одна сторона сделки обязана сообщить другой. Соответствующая информация существует в объективной действительности вне зависимости от договоренностей сторон и, следовательно, не является договорным условием.

2. Правовое регулирование, установленное в рассматриваемых нормах, не является обоснованным.

Так, пункт 1 статьи 558 ГК РФ абсолютно недействителен на практике и не имеет собственной сферы применения. Представляется, что законодатель установил соответствующую норму для того, чтобы создать дополнительную гарантию для приобретателя недвижимости и подчеркнуть обязанность продавца информировать покупателя о наличии обременений. Тем не менее, на практике в большинстве случаев договор пытаются признать незаключенным третьи лица, за которыми в силу закона сохраняется право бессрочного пользования жилым помещением. Суды отрицают социальную направленность нормы и, как следствие, отказывают третьим лицам в удовлетворении требований. Более того, в ряде случаев, рассмотренная норма приводит к злоупотреблению правом со стороны продавцов недвижимости, которые требуют признать договор незаключенным. В свою очередь для защиты добросовестного покупателя законом предусмотрены иные правовые механизмы, а именно статья 460 ГК РФ, согласно которой неисполнение продавцом обязанности по передаче товара свободным от прав третьих лиц дает покупателю право требовать расторжение договора или уменьшения стоимости. Пункт 1 статьи 558 ГК РФ не предусматривает каких-либо иных возможностей для защиты добросовестного покупателя. Рассмотренная норма

обладает исключительно декларативным характером и будет работать только на этапе регистрации перехода права собственности: регистрирующий орган откажет в регистрации перехода права собственности по договору, если договор купли-продажи не будет соответствовать положениям пункта 1 статьи 558 ГК РФ.

Положения пунктов 7,10 статьи 48 Закона об ОКН предоставляют сторонам сделки обширные возможности для злоупотребления, а государственным органам необоснованное право вмешиваться в договорные отношения. Представляется, что умысел законодателя был направлен на то, чтобы создать дополнительную защиту объекта культурного наследия при его использовании. Тем не менее, анализ судебной практики показал, что в подавляющем большинстве случаев, норма используется стороной по договору исключительно для того, чтобы избежать возложенных на нее договорных обязанностей по уплате денежных средств или же по передаче прав на объект культурного наследия.

В тех редких случаях, когда сторона сделки действительно нуждается в защите закон предусматривает иные механизмы для защиты прав, а именно статьи 178, 179, 307, 431.2 ГК РФ. В свою очередь государственные органы должны надлежащим образом осуществлять надзорные функции по охране объектов культурного наследия, а не стремиться к признанию договоров ничтожными и дестабилизировать гражданский оборот.

Таким образом, на наш взгляд, в обоих случаях, которые были рассмотрены в рамках настоящей работы, законодатель неоправданно пошел по пути расширения перечня существенных условий.

Использованные источники и литература

1. Нормативно-правовые акты и иные официальные документы

1.1. Нормативно-правовые Российской Федерации

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1: от 30 ноября 1994 года N51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – N32. – Ст.3301. – (в ред. от 8 декабря 2020 года). – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2: от 26 января 1996 года N14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – N5. – Ст.410. – (в ред. от 27 декабря 2019 года). – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

3. Об основах туристской деятельности в Российской Федерации: от 24 ноября 1996 года N132-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – N49. – Ст.5491. – (в ред. от 20 марта 2021 года). – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

4. Об ипотеке (залоге недвижимости): от 16 июля 1998 года N494-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – N29. – Ст.3400. – (в ред. от 30 декабря 2020 года). – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

5. О водоснабжении и водоотведении: от 07 декабря 2011 года N416-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2011. – N50. – Ст.7358. – (в ред. от 01 января 2021 года). – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

6. О теплоснабжении: от 27 июля 2010 года N494-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2010. – N31. – Ст.4159. – (в ред. от 8 декабря 2020 года). – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

7. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации: от 25 июня 2002 года N73-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – N26. – Ст.2519. – (в ред. от 24 февраля 2021 года). – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

8. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации: от 25 июня 2002 года N73-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – N26. – Ст.2519. – (в ред. от 23 июля 2013 года). – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

9. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: от 29 декабря 2004 года N189 – ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – N1 (часть 1). – Ст.15. – (в ред. от 25 мая 2020 года). – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

10. Жилищный кодекс Российской Федерации: от 29 декабря 2004 года N188 – ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – N1 (часть 1). – Ст.14. – (в ред. от 30 декабря 2020 года). – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

1.2. Акты высших органов судебной власти Российской Федерации, имеющие нормативное содержание

11. Постановлении Пленума Верховного Суда РФ N 14 от 02.07.2009 г. "О некоторых вопросах, возникших в практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" / Верховный суд Российской Федерации. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

12. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" / – Верховный суд Российской Федерации. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

2. Материалы судебной практики Российской Федерации

2.1. Акты судов общей юрисдикции Российской Федерации

1. Определение от 1 сентября 2010 года N 33-1532 / Рязанский областной суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

2. Решение от 16 ноября 2015 года по делу N 2-430/2015 / Суздальский районный суд Владимирской области. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

3. Апелляционное определение 30 мая 2016 года по делу N33-21111/2016 / Московский городской суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».
4. Определение от 29 января 2016 по делу N 33-1941/2016 / Приморский краевой суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».
5. Апелляционное определение от 20 июня 2019 года по делу N33-26554/2019 / Московский городской суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».
6. Апелляционное определение от 30 сентября 2015 года по делу N33-35780/2015 / Московский городской суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».
7. Апелляционное определение от 20 июля 2015 года по делу N33-25585/2015 / Московский городской суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».
8. Апелляционное от 24 ноября 2015 по делу N33-43652/2015 / Московский городской суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».
9. Апелляционное определение от 10 мая 2016 N 33-10336/2016 по делу по делу N 2-953/2016 / Санкт-Петербургский городской суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».
10. Апелляционное определение от 05 август 2016г года по делу N33-3014/2016 / Верховный суд Республики Карелия. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».
11. Апелляционное определение от 11 октября 2018 года N33-21076/2018 по делу N2-373/2017 / Санкт-Петербургский городской суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».
12. Апелляционное определение от 20 сентября 2018 года N33-20060/2018 по делу N2-1908/2018 / Санкт-Петербургский городской суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».
13. Апелляционное определение от 26 сентября 2018 года по делу N33-42003/2018 / Московский городской суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

14. Определение от 9 апреля 2014 года по делу N33-730 / Ивановский областной суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

15. Апелляционное определение от 24 марта 2015 года по делу N33-9603 / Московский городской суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

16. Апелляционное определение от 01 ноября 2017 года по делу N33-5515/2017 / Верховный суд Чувашской Республики. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

17. Апелляционное определение от 11 октября 2018 года N33-21076/2018 по делу N2-373/2017 / Санкт-Петербургский городской суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

18. Решение от 26 июля 2016 года по делу N 2-369/2016(2-3694/2015) / Бежицкий районный суд города Брянска. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

19. Апелляционное определение от 18 июля 2014 года по делу N33-2763/2014 / Верховный суд Республики Карелия. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

20. Определение от 18 августа 2014 года по делу N 11-6022/2014 / Челябинский областной суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

21. Апелляционное определение от 29 июня 2017 года по делу N 33-2112/2017 / Тульский областной суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

22. Апелляционное определение от 6 июня 2017 года N 33-10601/2017 по делу N 2-140/2017 / Санкт – Петербургский городской суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

23. Решение от 31 января 2017 по делу N 2-140/2017(2-5239/2016) / Смольнинский районный суд города Санкт-Петербурга. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

24. Апелляционное определение от 28 июня 2016 года по делу N 33-2755/2016 / Тверской областной суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

25. Определение от 05 февраля 2020 года N88-2913/2020 / Первый кассационный суд общей юрисдикции. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

26. Решение от 11 декабря 2015 года по делу N 2-6177/2015 / Дзержинский городской суд Нижегородской области. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

27. Апелляционное определение от 25 декабря 2014 года N33-4087-2014 / Мурманский областной суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

28. Решение N 2-2615/2018 2-369/2019 2-369/2019(2-2615/2018) от 5 марта 2019 года по делу N 2-2615/2018 / Устиновский районный суд города Ижевска. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

29. Апелляционное определение от 31 июля 2018 года по делу N 33-9065/2018 / Нижегородский областной суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

30. Апелляционное определение от 26 мая 2017 года по делу N 33-18984/2017 / Московский городской суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

31. Апелляционное определение от 04 августа 2014 года по делу N33-5789/2014 / Красноярский краевой суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

32. Решение от 23 апреля 2015 года по делу N 2-645/2015(2-6908/2014) / Щелковский городской суд Московской области. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

33. Решение от 10 сентября 2018 года по делу 2-286/2018 / Ессентуковский городской суд Ставропольского края. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

34. Апелляционное определение от 21 июня 2018 года N33-12994/2018 / Санкт-Петербургский городской суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

35. Апелляционное определение от 08 июня 2016 года по делу N33-3682/2016 / Саратовский областной суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

36. Апелляционное определение от 20 ноября 2012 года по делу N 33-23247 / Московский городской суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

37. Определение от 14 декабря 2020 года по делу N 88-19208/2020 / Третий кассационный суд общей юрисдикции. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

38. Определение от 28 мая 2020 года N 305-КГ17-23190 по делу N А40-230582/2016 / Верховный суд Российской Федерации. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

39. Апелляционное определение от 18 июля 2017 года N 33-13084/2017 по делу N 2-164/2017 / Санкт-Петербургский городской суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

40. Кассационное определение от 24 ноября 2010 года N 33-1965 / Рязанский областной суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

2.1. Акты арбитражных судов Российской Федерации

1. Постановление от 12 мая 2017 года N 09АП-14141/2017 по делу N А40-125625/16 / Девятый арбитражный апелляционный суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

2. Постановление от 16 марта 2017 года N09АП-3901/2017 по делу N А40-125607/16 / Девятый арбитражный апелляционный суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

3. Постановление от 31 октября 2016 года N 10АП-12936/2016 по делу N А41-16640/16 / Десятый арбитражный апелляционный суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

4. Постановление от 13 октября 2014 года N 18АП-10558/2014 по делу N А76-25656/2013 / Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

5. Постановление от 16 ноября 2018 года по делу N А74-2106/2017 / Третий арбитражный апелляционный суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

6. Постановление от 08 июля 2019 года N 11АП-6673/2019 по делу N А65-43065/2017 / Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

7. Постановление от 01 октября 2008 года по делу N А43-1011/2008-12-24 / Первый арбитражный апелляционный суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

8. Постановление от 13 октября 2008 года по делу N А56-9164/2008 / Тринадцатый арбитражный апелляционный суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

9. Постановление от 07 ноября 2008 года N 06АП-3539/2008 по делу N А73-3163/2008-17 / Шестой арбитражный апелляционный суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

10. Постановление от 30 июля 2009 года по делу N А12-17024/06 / Двенадцатый арбитражный апелляционный суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

11. Постановление от 11 апреля 2008 года по делу N А08-12529/05-2-14 / Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

12. Постановление от 28 сентября 2015 года N Ф09-5879/15 по делу N А76-4158/2014 / Арбитражный суд Уральского округа. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

13. Постановление от 5 марта 2018 года N Ф05-15978/2016 по делу N А40-184618/15 / Арбитражный суд Московского округа. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

14. Постановление от 6 марта 2014 N Ф05-781/2014 по делу N А40-40253/13 / Арбитражный суд Московского округа. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

15. Постановление от 17 июля 2008 года по делу N А65-28679/07 / Арбитражный суд Поволжского округа. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

16. Постановление от 21 февраля 2011 года N Ф09-515/11-С6 по делу N А07-6376/2010 / Арбитражный суд Уральского округа. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

17. Постановление от 05 июня 2017 года N Ф08-2736/2017 по делу N А63-5793/2016 / Арбитражный суд Северо – Кавказского округа. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

18. Постановление от 22 февраля 2017 года N Ф08-590/2017 по делу N А63-5792/2016 / Арбитражный суд Северо – Кавказского округа. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

19. Постановление от 7 декабря 2016 года N Ф08-8602/2016 по делу N А63-2122/2016 / Арбитражный суд Северо – Кавказского округа. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

20. Постановление от 21 января 2021 года N 09АП-70956/2020 по делу N А40-135381/2020 / Девятый арбитражный апелляционный суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

21. Постановление от 16 января 2019 года N 18АП-17713/2018 по делу N А47-6470/2017 / Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

22. Постановление от 20 мая 2019 года N Ф06-46550/2019 по делу N А65-16460/2018 / Арбитражный суд Поволжского округа. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

23. Постановление от 27 марта 2019 года N 17АП-1597/2019-ГК по делу N А50-5297/2018 / Семнадцатый арбитражный апелляционный суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

24. Постановление от 18.12.2019 N 09АП-63369/2019-ГК по делу N А40-84680/2019 / Девятый арбитражный апелляционный суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

25. Постановление от 29 марта 2021 года N Ф07-1392/2021 по делу N А56-35860/2020 / Арбитражный суд Северо-Западного округа. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

26. Постановление от 16 мая 2018 года N Ф07-4363/2018 по делу N А56-25507/2017 / Арбитражный суд Северо-Западного округа. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

27. Постановление от 28 октября 2015 года N Ф08-7280/2015 по делу N А32-12405/2014 / Арбитражного суд Северо-Кавказского округа. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

28. Постановление от 1 февраля 2019 года N Ф07-15887/2018 по делу N А56-10597/2018 / Арбитражного суд Северо-Кавказского округа. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

29. Постановление от 14 апреля 2017 года N Ф09-485/17 по делу N А07-643/2016 / Арбитражный суд Уральского округа. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

30. Постановление от 19 декабря 2017 года N 13АП-27807/2017 по делу N А56-41301/2017 / Тринадцатый арбитражный апелляционный суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

31. Постановление от 26 сентября 2017 года N 13АП-20897/2017 по делу N А56-21575/2017 / Тринадцатый арбитражный апелляционный суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

32. Постановление от 14 июля 2020 года N Ф09-2900/20 по делу N А60-50540/2019 / Арбитражный суд Уральского округа. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

33. Постановление от 15 января 2021 года N 20АП-4436/2020 по делу N А23-2741/2019 / Двадцатый арбитражный апелляционный суд. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

34. Постановление от 31 августа 2018 года N Ф03-3572/2018 по делу N А73-746/2018 / Арбитражный суд Дальневосточного округа. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

35. Решение от 29 декабря 2016 года по делу N А80-507/2016 / Арбитражный суд Чукотского автономного округа. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

3. Специальная литературы

3.1 Книги и монографии

1. Гражданское право: Учебник. Часть 1 / Под редакцией А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Проспект, 1996. – 600 с.

2. Иоффе, О.С. Обязательственное право. Избранные труды. В 4 томах. Том 3. / О.С. Иоффе. – Санкт-Петербург : Юридический центр, 2004. – 838 с.

3. Брагинский, М.И. Договорное право: Общие положения. Книга 1 / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – 3 –е изд., стереотип. – Москва : Статут, 2001. – 848 с.

4. Российское гражданское право. Обязательственное право. Учебник. В 2 томах. Том 2 / Ответственный редактор Е.А. Суханова. – 4 –е изд., стереотип. – Москва : Статут, 2015. – 1208 с.

5. Гражданское право: Учебник. В 2 томах. Том 1 / Под редакцией Б.М. Гонгалов. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Статут, 2017. – 511 с. 2015.

6. Завьялова С.В. Проблемы гражданско-правового регулирования туристской деятельности в Российской Федерации. Монография / С.В. Завьялова. – Москва : Проспект, 2016. – 159 с.

7. Краснова Т.С. Автономия воли и ее ограничения в сервитутном праве: монография / Т.С. Краснова. – Москва : М-Логос, 2020. – 255 с.

8. Российское гражданское право: Учебник. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. В 2 томах. Том 1 / Ответственный редактор Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – Москва : Статут, 2011. – 958 с.

9. Тузов Д.О. Теория недействительности сделок: опыт российского права в контексте европейской правовой традиции. / Д.О. Тузов. – Москва : Статут, 2007. – 608 с. – Режим доступа СПС «КонсультантПлюс».

10. Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153–208 Гражданского кодекса Российской Федерации / Ответственный редактор А.Г. Карапетов. – Москва : М-Логос, 2018. 1264 с.

11. Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307 – 453 Гражданского кодекса Российской Федерации / Ответственный редактор А.Г. Карапетов. – Москва : М-Логос, 2018. 1120 с.

3.2 Статьи

12. Степанова, И.Е. Существенные условия договора: проблемы законодательства / И.Е. Степанова // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2007. – N7. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

13. Витрянский, В.В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике / В.В. Витрянский // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2002. - №5. С.132-142.

14. Груздев, В.В. Существенные условия договора и последствия их несогласования сторонами / В.В. Груздев // Журнал российского права. – 2019. – N10. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

15. Вольвач, Я.В. Существенные условия договора оказания услуг по туристскому обслуживанию / Я.В. Вольвач // Адвокат. – 2010. – №2. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

16. Монастырев, М.М. Специфика охранного обязательства как условия договоров о передаче объектов культурного наследия / М.М. Монастырев // Современное право. – 2017. – N12. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

17. Чуватина, Е.В. Особенности использования объектов культурного наследия в гражданском обороте / Е.В. Чуватина // Арбитражные споры. – 2016. – N2. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

18. Федоров, Д.В. Признание ссылки на ничтожность недобросовестной в зарубежном и российском праве / Д.В. Федоров // Вестник гражданского права. – 2018. – N 6. Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».

4. Интернет-ресурсы

1. Латыев, А. Бестолковая охрана культурного наследия / А. Латыев // Zakon.ru : [портал]. – 08.08.2019. – URL : https://zakon.ru/blog/2019/8/8/bestolkovaya_ohrana_kulturnogo_naslediya (дата обращения: 02.01.2021).

2. Малаховский, А. Кто должен сохранить культурное наследие: арендатор или собственник / А. Малаховский // Pravo.ru: [портал]. – 23.05.2018. – URL: <https://pravo.ru/story/202845/> (дата обращения: 01.03.2021).

3. Охранное обязательство объекта культурного наследия, подготовлено на основе материала Поляковой В.Э. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс».